

2024



ZDR Investments



Umíme zhodnotit váš kapitál

Obsah

8	Highlights 2024
10	Úvodní slovo Roman Latuske
13	Profil společnosti
16	Popis činností investiční společnosti
17	Organizační schéma ZDR Investments investiční společnost a.s.
18	Klíčové osobnosti ve vedení společnosti
25	Fondy
26	ZDR Investments SICAV a.s.
30	ZDR Investments Public SICAV a.s.
34	ZDR Investments Industrial SICAV a.s.
38	Struktura portfolia skupiny

43	Udržitelnost a společenská odpovědnost
44	Aktivita za rok 2024 v oblasti udržitelnosti
45	Cíle strategie
46	Témata udržitelnosti
51	Finanční informace
52	Komentář k trhu a makroekonomický výhled
54	Klíčové finanční informace
56	Auditovaná výroční zpráva

Toto je propagační sdělení. Než provedete jakékoli konečné investiční rozhodnutí, přečtěte si, prosím, statut fondu a sdělení klíčových informací pro investory. Dosavadní výkonnost nepředpovídá budoucí výnosy.

Highlights 2024

1

15% nárůst pronajímatelné plochy

Meziroční nárůst pronajímatelné plochy na celém portfoliu skupiny.

2

1 mld. na inkasovaném nájemném

Díky novým akvizicím, téměř stoprocentní obsazenosti nemovitostí a aktivní správě smluv jsme v roce 2024 překonali milník 1 miliardy korun ročního inkasovaného nájemného.

3

Zahájení činnosti ZDR Investments investiční společnost a.s.

Úspěšně jsme dokončili licenční řízení a ke dni 4. června 2024 jsme získali status investiční společnosti. Licence udělená Českou národní bankou potvrzuje náš dlouhodobý závazek k transparentnosti a profesionalitě v oblasti investic.

15 000 investorů ve fondech ZDR Investments

Do fondů ZDR FKI, ZDR Public a ZDR Industrial aktuálně investuje více než 15 tisíc investorů.

4

99,5%
Obsazenost
našich
nemovitostí
dosahuje
dlouhodobě
téměř 100 %

71

Portfolia všech našich tří fondů dohromady tvoří 71 nemovitostí, které se nacházejí v 6 evropských zemích

7

Light green fondy

Všechny tři fondy pod správou investiční společnosti ZDR Investments získaly označení Light Green, což znamená, že fondy prosazují environmentální a sociální vlastnosti ve svých investicích podle článku 8 směrnice SFDR Evropské unie. V případě fondů ZDR Investments je to například implementace Dotazníku udržitelnosti do akvizičního procesu, Politiky udržitelnosti a následný monitoring aktiv z hlediska udržitelnosti.

5,9 let WAULT

Dlouhodobé nájemní smlouvy jsou důležitým pilířem naší investiční strategie.

5

15,2 mld. Kč

Hodnota portfolia pod správou našich fondů překročila 15 mld. Kč.

6

48,1%

V průběhu roku 2024 klesl podíl externích zdrojů financování na hodnotě portfolia nemovitostí (LTV) pod 50 %

Vážení investoři, vážení obchodní partneři,

rok 2024 byl pro naši skupinu přelomový. Získáním licence investiční společnosti potvrdila Česká národní banka, že naše správa a řízení aktiv splňují nejpřísnější tržní standardy. Tento krok zároveň sjednotil řízení všech fondů pod jednotnou regulovanou střechu a naši dlouhodobě nesenou odpovědnost za svěřený kapitál posunul na ještě vyšší úroveň. Od 1. 8. 2024 tak ZDR Investments investiční společnost a.s. obhospodařuje fond pro kvalifikované investory ZDR Investments SICAV a.s. a od 1. 9. 2024 také retailové fondy ZDR Investments Public SICAV a.s. a ZDR Investments Industrial SICAV a.s.. To vše s jediným cílem: chránit a dlouhodobě zhodnocovat prostředky téměř dvaceti tisíc investorů, kteří nám doposud dali svou důvěru.

Výsledky roku 2024 potvrdily, že dlouhodobá investiční strategie postavená na diverzifikaci napříč šesti evropskými trhy a na dlouhodobých nájemních vztazích dokáže generovat stabilní výnos i v proměnlivém makroprostředí. Portfolia obhospodařovaných fondů ke konci roku 2024 zahrnovala 71 nemovitostí v šesti evropských zemích s tržní hodnotou 15,2 miliardy

Založení vlastní investiční společnosti a získání licence k jejímu provozu pro nás bylo strategickým milníkem. Jednotný systém řízení aktiv nám umožňuje rozhodovat rychleji a vykonávat činnost obhospodařovatele v jejím plném a efektivním rozsahu.

Kč. Roční inkasované nájemné poprvé překročilo 1 miliardu Kč. Téměř 100 % obsazenost společně s průměrnou zbývajcí délkou do konce platnosti nájemních smluv (WAULT) 5,9 roku přináší vysokou predikovatelnost budoucích příjmů z portfolia spravovaných nemovitostí. Všechny tři fondy navíc získaly status „Light Green“ podle nařízení SFDR EU, což potvrzuje náš závazek k udržitelnému investování.

Výrazně vyšší přílivy kapitálu do fondů oproti loňskému roku nám umožňují postupně opět zvyšovat investiční aktivitu. Prioritou jsou nadále pečlivě prověřené projekty, které dále vyvažují geografickou i sektorovou skladbu aktiv. Naším cílem proto zůstává rozšiřování portfolia všech spravovaných nemovitostních fondů při zachování jejich individuálních dlouhodobě orientovaných investičních strategií. Současně s tím se soustředíme také na systematické snižování uhlíkové stopy spravovaných nemovitostí.

Každé další akviziční rozhodnutí budeme nadále poměřovat stejnými kritérii – konzervativním financováním, pevným partnerstvím s nájemci a otevřenou komunikací s vámi. Vaše důvěra je pro nás největším závazkem i inspirací. Uděláme vše, aby ZDR Investments investiční společnost zůstala pevným mostem mezi vaším kapitálem a reálnými aktivy, která zajistí dlouhodobě atraktivní výnos pro investory.

S úctou,

Roman Latuske
člen představenstva





1.0 Profil společnosti

Jsme skupina ZDR Investments, která se specializuje na investice do dlouhodobě pronajatých komerčních nemovitostí. Během sedmi let jsme vybudovali portfolio 71 nemovitostí v 6 evropských zemích, které spravujeme ve 3 nemovitostních fondech. Ke konci roku 2024 překročila celková hodnota našeho portfolia 15 miliard korun. Díky defenzivně orientované strategii, která přináší dlouhodobě konzistentní výsledky, jsme získali důvěru více než 15 tisíc investorů. V roce 2024 jsme od České národní banky obdrželi licenci investiční společnosti, čímž jsme se stali plně regulovanou entitou odpovědnou za správu našich fondů.

Naše investiční filozofie

Věříme v dlouhodobou hodnotu kvalitních nemovitostí, a proto pečlivě vybíráme investice, které zajistí stabilní výnosy a ochranu kapitálu našich investorů. Zaměřujeme se na segmenty s dlouhodobě rostoucí poptávkou, kde se setkávají stabilní nájemci a odolnost vůči ekonomickému cyklům s minimálním rizikem strukturálních změn. Mezi naše hlavní investiční oblasti patří retail parky s významným zastoupením potravinářských řetězců a diskontních prodejen, a rovněž příměstská logistika a lehká výroba.

Investujeme v regionu střední a východní Evropy, především na trzích, které detailně známe. Soustředíme se na lokality s vysokou kupní silou, dobrou dostupností a silnou infrastrukturou, kde je dlouhodobá poptávka po kvalitních komerčních prostorách.

Naše investiční rozhodnutí vycházejí z důkladné analýzy a bohatých zkušeností našeho týmu. Díky aktivní správě nemovitostí, diverzifikaci portfolia a dlouhodobému partnerství s nájemci se nám daří doručovat stabilní a udržitelné výnosy pro naše investory. Fondy ZDR Investments tak představují pevný a stabilní pilíř, na němž lze stavět každou úspěšnou investiční strategii.

Závazek k dlouhodobé stabilitě

Naším cílem je poskytovat investorům řešení s optimálním poměrem výnosu a rizika prostřednictvím investic do kvalitního nemovitostního portfolia. Díky zkušenostem našeho týmu, jasně definované strategii a odpovědnému přístupu ke správě aktiv se ZDR Investments etablovalo jako důvěryhodný partner v oblasti nemovitostních investic.

V čem se odlišujeme?

Dlouhodobé nájemní smlouvy

1

Naše smlouvy dosahují jedné z nejvyšších hodnot ukazatele průměrné zůstatkové délky uzavřených nájemních smluv (WAULT) na trhu.

Sektor potravin a dalšího zboží denní potřeby jsou základním předpokladem pro dlouhodobé stabilní výsledky.

Diskontní segment

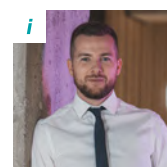
Naši nájemci nabízejí cenově dostupné zboží pravidelné spotřeby a jsou silně rezistentní vůči negativním hospodářským cyklům.

3

2

Prodejny potravin

Významná část retailových ploch je obsazena prodejny potravin, které jsou největší a zároveň nejkonzervativnější částí maloobchodního trhu.



Během 7 let jsme vybudovali respektovanou investiční skupinu s mezinárodním přesahem. Tuto pozici chceme posilovat i nadále.

David Čubr
Investiční manažer

4

Diverzifikace rizika

Riziko investice je rozloženo mezi vysoký počet nemovitostí situovaných na šesti evropských trzích. Pestrá skladba nájemců z různých sektorů ekonomiky.

Dlouhodobá strategie skupiny ZDR je postavena na šesti základních hodnotách, které se propisují do veškerých našich investičních rozhodnutí.

Stabilitu výnosů potvrzuje 7 let konzistentních výsledků.

5

Stabilita výnosů

Investiční strategie založená na inkasovaném nájemném. Bonitní nájemci s dlouhými nájemními smlouvami jsou základním předpokladem pro stabilní budoucí výnos.

6

Vlastní správa nemovitostí

Portfolio nemovitostí spravujeme prostřednictvím vlastního facility managementu. Díky přímému vztahu s nájemci detailně známe jejich potřeby a výzvy. Naše znalost segmentu nám umožňuje nabízet flexibilní řešení a vysokou úroveň podpory.

Popis činností investiční společnosti

Základní informace

Název společnosti: ZDR Investments investiční společnost a.s. (dále jen Společnost)
IČO: 216 84 294
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 28908
Sídlo: Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1
Místo působení: Česká republika
Vznik společnosti: 4. 6. 2024
Základní kapitál: 4,0 milionu Kč a byl splacen v plné výši
Vlastní kapitál: 25,1 milionů Kč
Obhospodařovaný majetek: 9,8 miliard Kč
Auditor: TPA Audit s.r.o.

Společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném Českou národní bankou dle příslušných ustanovení zákona č. 240/2013 Sb. („ZISIF“). V obchodním rejstříku je uvedena od 4. 6. 2024.

Předmět podnikání

Společnost obhospodařuje níže uvedené nemovitostní fondy v rozsahu povolení uděleném Českou národní bankou ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Společnost shromažďuje finanční prostředky od svých investorů, které následně investuje do akvizice a správy kvalitních nemovitostních aktiv – především retailových parků, ale také industriálních a logistických objektů. Tím společnost poskytuje investorům možnost podílet se na stabilních a dlouhodobých výnosech bez nutnosti přímého vlastnictví nemovitostí.

Mezi obhospodařované fondy patří fond pro kvalifikované investory ZDR Investments SICAV a.s. včetně jeho podfondu ZDR, podfond Real Estate, dále také fondy kolektivního investování (i) ZDR Investments Public SICAV a.s. včetně jeho podfondu ZDR Public, podfond Real Estate a (ii) ZDR Investments Industrial SICAV a.s. včetně jeho podfondu ZDR Industrial, podfond Real Estate.

Od 1. 8. 2024 přebírá Společnost roli obhospodařovatele fondů kolektivního investování ZDR Public a ZDR Industrial, dříve vykonávanou společností Conseq Funds investiční společnost, a.s. a od 1. 9. 2024 rovněž Společnost přebírá stejnou roli u fondu kvalifikovaných investorů ZDR FKI, kterou dříve zastávala CODYA investiční společnost, a.s.

Licencování a regulace

Společnost působí v souladu s platnou legislativou, zejména podle zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech. Jako regulovaný subjekt je Společnost držitelem licence vydané Českou národní bankou (ČNB), která zaručuje dodržování přísných standardů v oblasti řízení rizik, transparentnosti a interních kontrol. Pravidelně podléhá kontrolám ze strany ČNB a splňuje veškeré povinnosti vyplývající z regulatorních předpisů.

Organizační struktura a vedení

Společnost je řízena Představenstvem jako statutárním orgánem. Klíčové osoby s bohatými zkušenostmi v oblasti investic a správy nemovitostí nesou odpovědnost za strategické řízení a operativní rozhodování. Tato struktura zaručuje rychlé a efektivní rozhodovací procesy, podporující dlouhodobou stabilitu a růst společnosti.

Statutární orgán

Statutárním orgánem Společnosti je představenstvo, které tvoří:

- Ing. Ondřej Sychrovský, člen představenstva
- Roman Latuske, člen představenstva

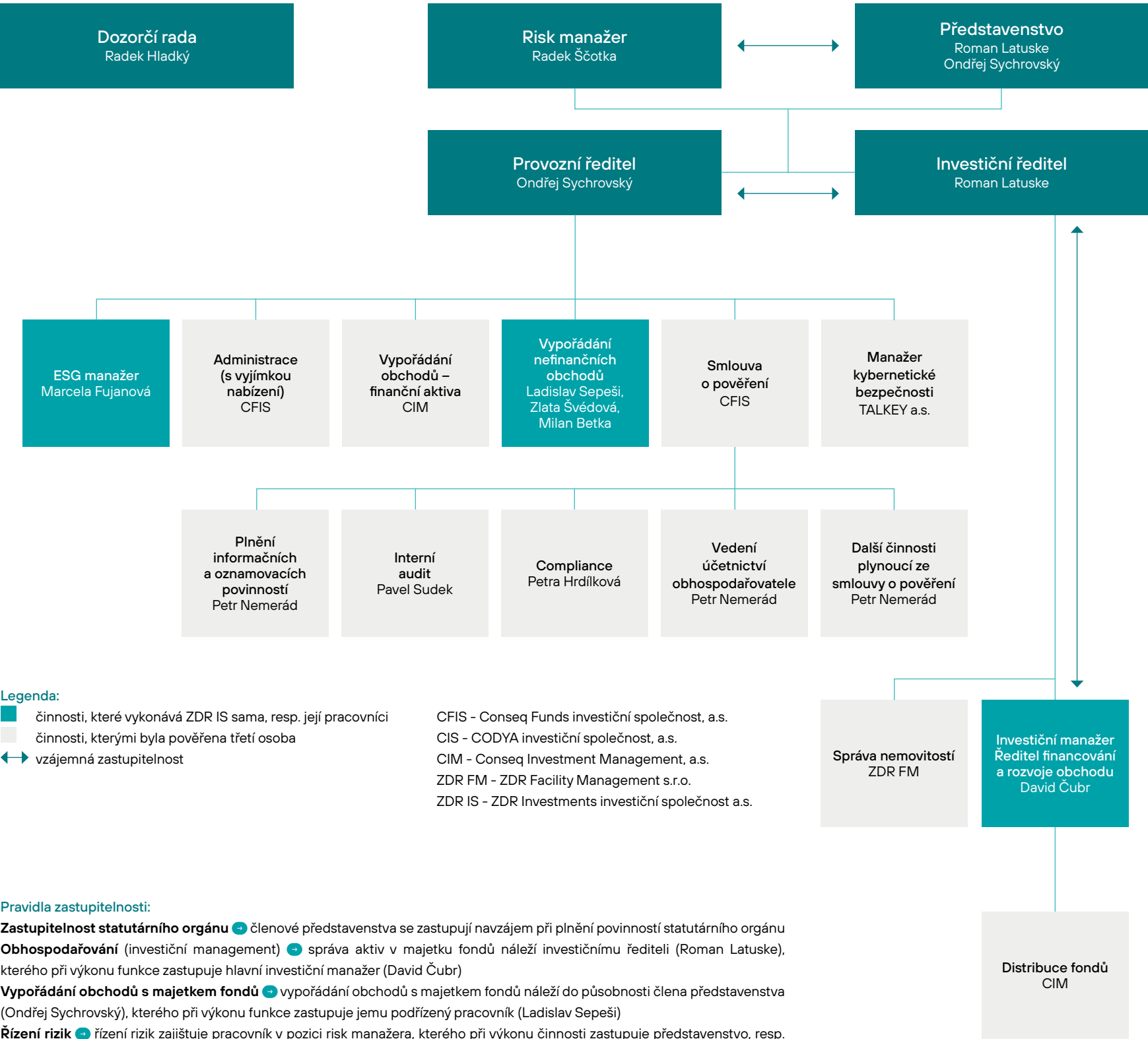
Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem investiční společnosti, který dohlíží na její činnost a výkon působnosti představenstva. Má pravomoc volit členy představenstva, zajišťovat transparentní řízení společnosti a dbát na ochranu zájmů investorů. Dozorčí rada ZDR Investments investiční společnosti a.s. má jednoho člena.

Dozorčí radu Společnosti tvoří:

- Mgr. Radek Hladký, člen dozorčí rady

Organizační schéma ZDR Investments investiční společnost a.s.



Klíčové osobnosti ve vedení společnosti

Představenstvo investiční společnosti je jejím statutárním orgánem, který odpovídá za strategické řízení, obchodní aktivity a dlouhodobý rozvoj společnosti. Zajišťuje efektivní správu investičních fondů, nastavuje klíčové cíle a dohlíží na jejich plnění. Součástí jeho činnosti je rovněž odpovědnost za dodržování regulatorních požadavků a uplatňování zásad udržitelného a odpovědného investování.



Člen představenstva

Roman Latuske

Roman Latuske vystudoval bankovníctví ve Wiesbadenu a získal rozsáhlé zkušenosti v oblasti financování komerčních nemovitostí během působení v DePfa-Bank a HYPO-BANK. Více než 20 let zastával vrcholné manažerské pozice v mediálních společnostech MAFRA a Economia. V současnosti je partnerem ve skupině ZDR Investments, kde řídí expanzi na západoevropské trhy a rozvíjí vztahy s klíčovými obchodními partnery.

Role v investiční společnosti: Investiční ředitel

Jako člen představenstva investiční společnosti a investiční ředitel odpovídá za správu aktiv v majetku fondů a strategické investiční rozhodování.

David Čubr

David Čubr vystudoval obor Podniková ekonomika a management na VŠE v Praze. Z pozice investičního manažera řídí investiční strategii, rozvoj portfolia i klíčová investiční rozhodnutí skupiny ZDR. V prostředí investičních společností a fondů se pohybuje již 10 let. Stál u zrodu několika fondových struktur a aktivně se věnuje školení, přednáškám a osvětě v oblasti investic.

Role v investiční společnosti: Investiční manažer

Jako investiční manažer se David podílí na vyhledávání, analýze a realizaci investičních příležitostí. Dále odpovídá za průběžné řízení portfolia a podporu strategických rozhodnutí vedení fondu.

Investiční manažer



Radek Hladký

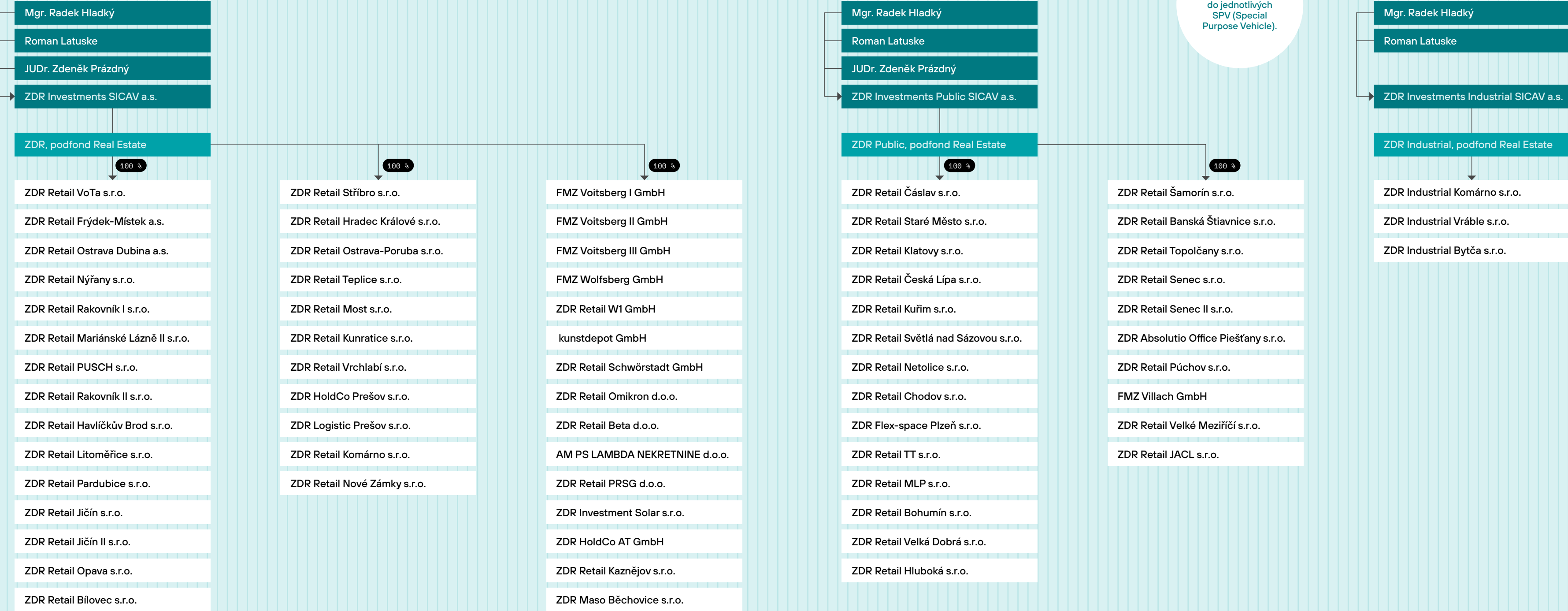
Radek Hladký vystudoval právo na Univerzitě Palackého v Olomouci. Po studiích působil v české pobočce mezinárodní advokátní kanceláře Gleiss Lutz a později, společně s dalšími partnery, založil advokátní kancelář NIRRIIS (původně Z/C/H Legal). Od roku 2005 tato kancelář poskytl právní poradenství především nadnárodním klientům při nemovitostních transakcích v hodnotě přesahující 100 miliard Kč.

Radek je také jedním ze zakládajících partnerů skupiny ZDR Investments. Jeho hlavní rolí je strategické řízení skupiny, vyhledávání a strukturování nových akvizic.

Dozorčí rada



Struktura SPV v rámci skupiny ZDR Investments

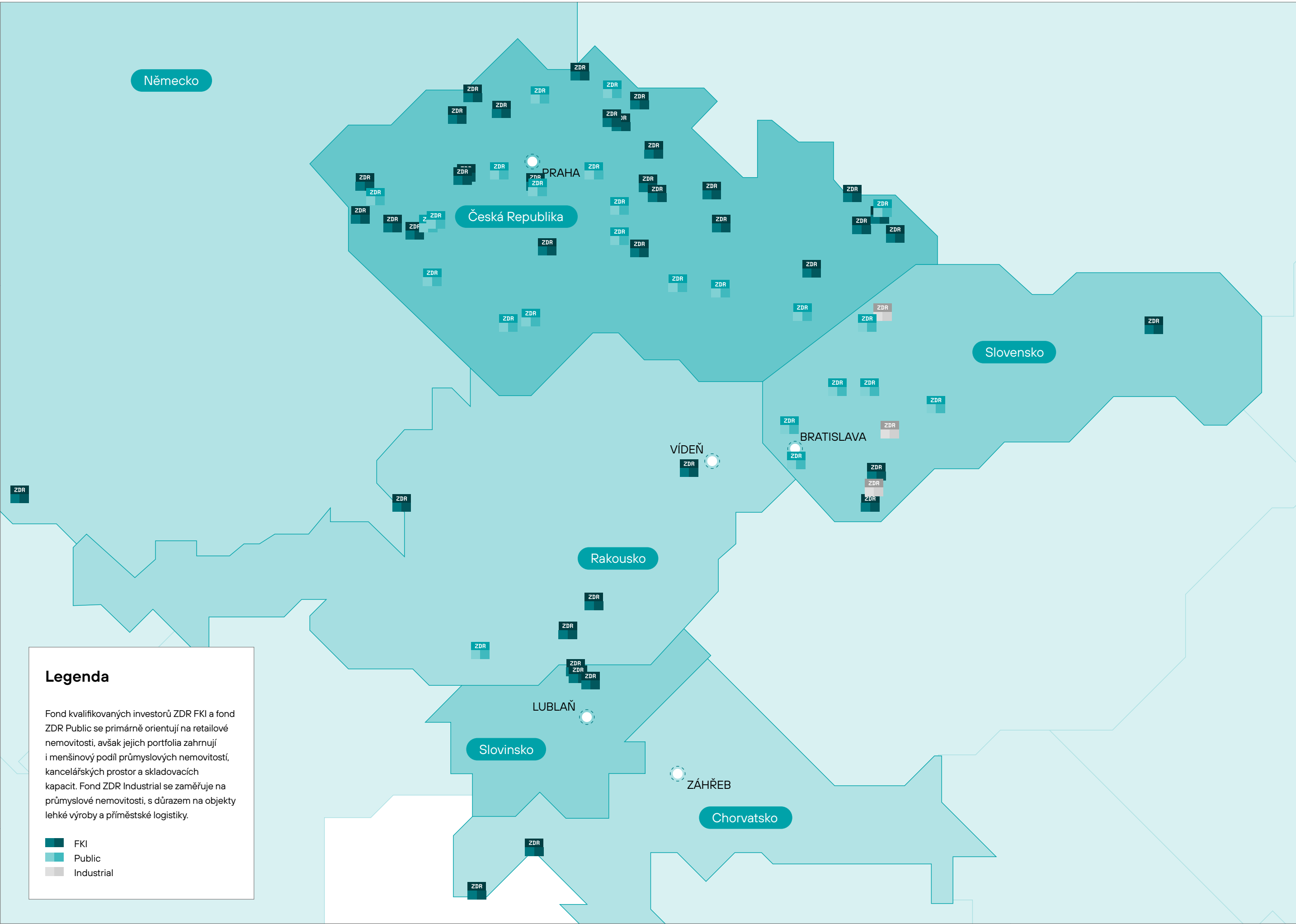


Obhospodařovatel



Ostatní podpůrné entity ve skupině





Mapa nemovitostí skupiny ZDR Investments

Na konci roku 2024 zahrnovalo portfolio fondů skupiny ZDR Investments celkem 71 nemovitostí v šesti evropských zemích. Všechny zastoupené země jsou členy Evropské unie.

Geografická diverzifikace

První akvizice nemovitostí byly realizovány v roce 2018 v České republice, v roce 2019 následovala expanze na slovenský trh, v roce 2020 do Rakouska a pak do dalších tří evropských zemí. Díky zaměření fondu kvalifikovaných investorů a fondu ZDR Public na regionální retail parky je klíčový princip diverzifikace – základní prvek konzervativního investování – zajištěn jak geografickou rozmanitostí, tak širokou skladbou nájemců. Společným jmenovatelem trhů, na nichž investiční společnost prostřednictvím spravovaných fondů působí, je politická a ekonomická stabilita a bezpečnost.

Akviziční strategie

Rozsáhlé nemovitostní portfolio v kombinaci s defenzivní investiční strategií představuje pevný základ dlouhodobého růstu. Při výběru aktiv klademe důraz na stabilitu výnosů a udržitelné zhodnocování investovaného kapitálu. Naše akviziční strategie se zaměřuje výhradně na již pronajaté nemovitosti s bonitními nájemci, čímž minimalizujeme rizika a zajišťujeme stabilní a předvídatelné cash flow.

Portfolio čítající více než sedm desítek nemovitostí v šesti evropských zemích a stovky nájemních smluv s renomovanými maloobchodními řetězci i silnými lokálními hráči nám umožňuje efektivně vyjednávat atraktivní nájemní podmínky a optimalizovat složení aktiv. Klíčovou rolí v tomto ekosystému hrají prodejny potravin, které představují velmi odolný segment retailového trhu. Právě kombinace silné nájemní základny a strategicky rozloženého portfolia vytváří investičně robustní a dlouhodobě výnosný model schopný pružně reagovat na ekonomické výkyvy a tržní trendy.

Investiční kritéria

- **Pronajaté nemovitosti** – Zaměřujeme se výhradně na již pronajaté nemovitosti, které generují výnosy okamžitě po akvizici. Tento přístup minimalizuje investiční rizika.
- **Bonitní nájemci** – Významnou část našich nájemců tvoří nadnárodní retailové řetězce, se kterými spolupracujeme napříč několika evropskými trhy. Dlouhodobé vztahy s těmito partnery posilují stabilitu portfolia a predikovatelnost příjmů.
- **Dlouhodobé zhodnocování kapitálu** – Nájemní smlouvy uzavíráme na dlouhá období, což přispívá k předvídatelnosti výnosů. Průměrná doba trvání nájemních smluv (WAULT) dosáhla ke konci roku 2024 hodnoty 5,9 let napříč všemi fondy.
- **Bezpečný trh** – Investujeme výhradně v politicky a ekonomicky stabilních zemích, což poskytuje investorům vyšší míru jistoty a ochrany před volatilními tržními výkyvy.
- **Důraz na udržitelnost** – Při nových akvizicích zohledňujeme rostoucí požadavky na udržitelnost a společenskou odpovědnost. Součástí due diligence procesu je standardizovaný dotazník ESG, který reflektuje nejnovější trendy v oblasti odpovědného investování.



2.0

Fondy

Společnost obhospodařuje a zajišťuje komplexní správu a strategický rozvoj tří nemovitostních fondů. První z fondů je určen pro kvalifikované investory, zatímco další dva fondy jsou otevřeny retailovým investorům. Přestože se zaměřují na různé segmenty komerčních nemovitostí, všechny fondy vycházejí ze stejné konzervativní investiční filosofie skupiny ZDR Investments.

Společností obhospodařované investiční fondy v průběhu rozhodného období

ZDR Investments SICAV a.s. podfond ZDR, podfond Real Estate

Fond pro kvalifikované investory se převážně zaměřuje na evropské retailové parky. Pečlivým výběrem nemovitostí a aktivní správou portfolia dosahujeme dlouhodobě konzistentních výsledků již od roku 2017.

V obhospodařování Společnosti je fond i podfond od 1. 9. 2024

ZDR Investments Public SICAV a.s. podfond ZDR Public, podfond Real Estate

Tento fond umožňuje i drobným investorům participovat na výnosech z dlouhodobě pronajatých komerčních nemovitostí, čímž zpřístupňuje kvalitní investiční příležitosti širšímu publiku.

Společnosti obhospodařuje fond i podfond od 1. 8. 2024

ZDR Investments Industrial SICAV a.s. podfond ZDR Industrial, podfond Real Estate

První retailový fond na trhu zaměřený na logistické a výrobní areály, které hrají klíčovou roli v rozvoji moderního průmyslu.

Společnosti obhospodařuje fond i podfond od 1. 8. 2024

Naším cílem je prostřednictvím těchto fondů efektivně spravovat a rozvíjet portfolio kvalitních nemovitostí, které přinášejí atraktivní a konzistentní výnosy svým investorům. Na následujících stránkách naleznete detailní informace o každém fondu, včetně jejich strategie, výkonnosti a přehledu portfolia.

ZDR Investments SICAV a.s.

ZDR Investments SICAV a.s. a jeho podfond ZDR, podfond Real Estate (dále ZDR FKI) je určen kvalifikovaným investorům, kteří hledají spolehlivý nástroj pro dlouhodobé zhodnocení prostředků. Jako nejstarší fond skupiny ZDR Investments se může pochlubit sedmi lety konzistentních výsledků. Jeho investiční strategie je postavena na příjmech z nájemného, které plyne z rozsáhlého mezinárodního portfolia komerčních nemovitostí. Portfolio tvoří převážně retail parky s výrazným zastoupením prodejen potravin, kde dlouhodobé nájemní smlouvy zajišťují pevný základ pro stabilní budoucí výnosy.

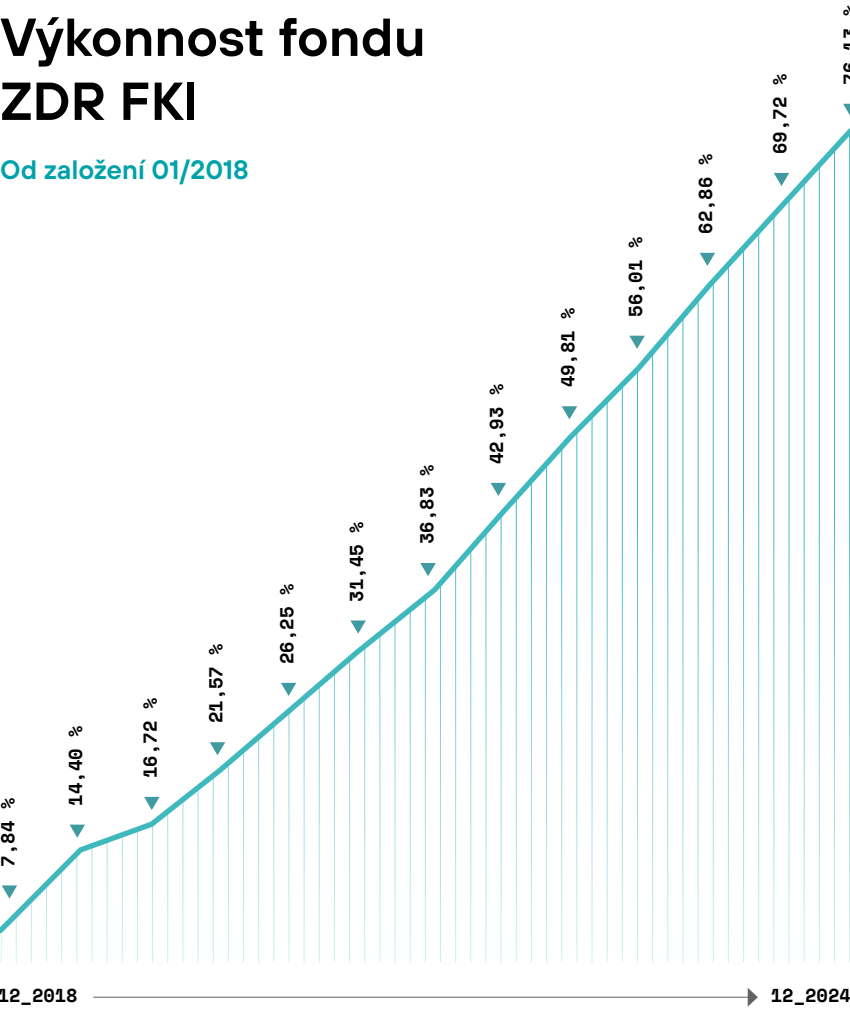
Nemovitosti jsou pečlivě diverzifikovány jak geograficky, tak z hlediska velikosti a skladby nájemců. Celkem 42 nemovitostí, rozprostřených v 6 evropských zemích, vytváří silnou a odolnou investiční strukturu. Díky vlastnímu facility management týmu máme

možnost pružně reagovat na potřeby nájemců a udržovat vysokou kvalitu správy majetku. Tento přístup přispívá ke stabilitě portfolia a dlouhodobé atraktivitě investice, čímž se ZDR FKI stává základním pilířem investičních strategií našich kvalifikovaných investorů.

Fond si udržuje stabilní výnosy již sedm let a za tu dobu oslovil přes 3 300 investorů, kteří oceňují jeho konzervativní přístup. Roční výnos z nájemného přesahuje 746 milionů Kč, přičemž 36 % portfolia (podíl nájemného) tvoří potravinářské řetězce. Stabilitu dále podtrhuje 385 nájemních smluv s průměrnou dobou pronájmu (WAULT) 5,9 let a LTV na úrovni 49,4 %. Tato kombinace pečlivé diverzifikace a řízení rizik zajišťuje atraktivní a dlouhodobě udržitelnou výkonnost fondu.

Výkonnost fondu ZDR FKI

Od založení 01/2018



Top 3 nemovitosti fondu ZDR FKI podle plochy

1



Retail park Pula
Spádová oblast přesahující 100 tis. obyvatel zaručuje vysokou návštěvnost retail parku po celý rok i mimo nadprůměrně silnou letní turistickou sezonu.

2



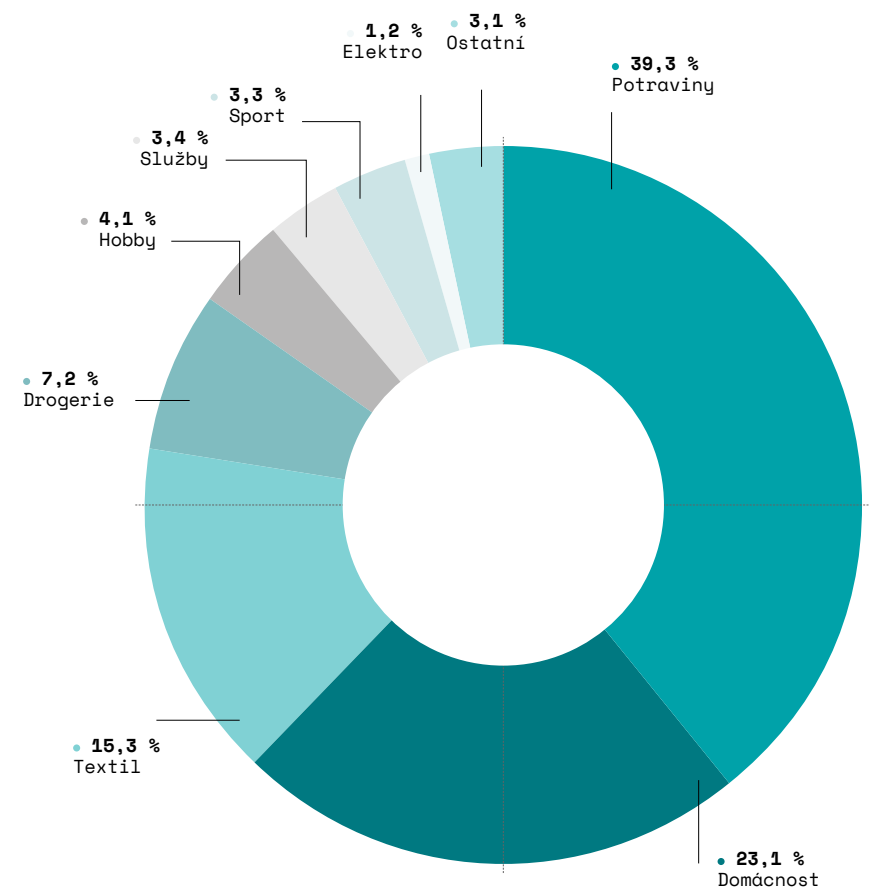
Galerija Bakar Rijeka
Největší retail park v okolí chorvatské Rijeki, je postavený podle nejnovějších standardů. Nachází se v rychle se rozvíjející komerční zóně Kukuljanovo–Bakar, která vznikla na původním regionálním brown fieldu.

3



Retail park Hradec Králové
Retail park v Hradci Králové tvoří nyní dvě na sebe navazující etapy. Po dokončení plánované třetí části nabídne 19 tis. m².

Retailové plochy dle segmentu



Top 10 nájemců podle plochy

Nájemce	Plocha (%)	Segment
Albert	35,6	Potraviny
Harvey Norman	15,1	Domácnost
SPAR	10,6	Potraviny
JYSK	8,1	Domácnost
TEDI	6,9	Domácnost
BILLA	6,6	Potraviny
Tesco	5,0	Potraviny
MÜLLER	4,4	Drogerie
KiK	4,2	Textil
Pepco	3,6	Textil

Výnos

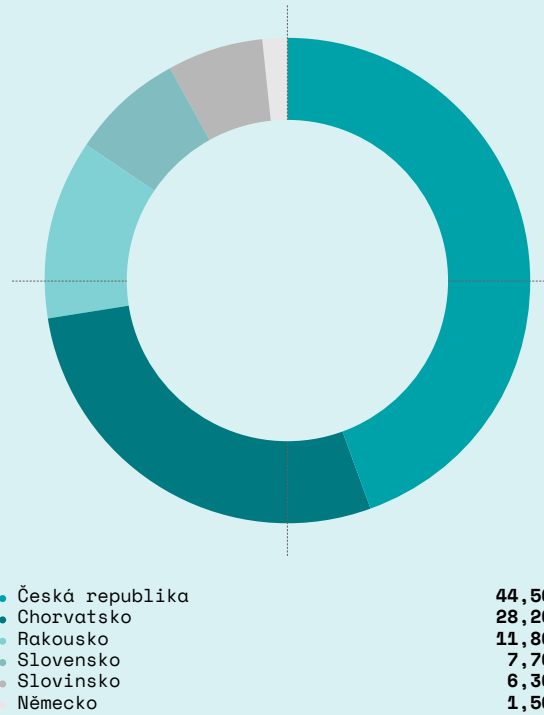
8,15 %

výnos třídy A od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

6 evropských zemí



Rozdělení portfolia podle zemí



7

let na trhu

76,1 %

zhodnocení od založení (k 31. 12. 2024)

42

nemovitostí

11,2 mld.

hodnota nemovitostí (Kč)

3 326

počet investorů

746,5 mil.

inkasované nájemné (Kč)

385

nájemních smluv

39 %

podíl prodejen potravin

5,9 let

WAULT

49,4 %

LTV

Retail park VORUM Voitsberg

Revitalizace brownfieldu v moderní nákupní zónu s důrazem na udržitelnost



Původně nevyužívaný brownfield po bývalé hnědouhelné elektrárně prošel rozsáhlou revitalizací, díky které na jeho místě vznikla moderní nákupní zóna. Retail park VORUM Voitsberg vznikl ve třech na sebe navazujících etapách, které postupně rozšiřovaly portfolio fondu ZDR FKl. Dnes zde stojí tři samostatné budovy s celkovou pronajímatelnou plochou 13 084 m², jež představují centrální nákupní zónu pro celý region Voitsberg. Projekt nejenže přináší nové pracovní příležitosti a podporuje místní ekonomiku, ale také zajišťuje pohodlné nákupy na jednom místě s důrazem na udržitelnost. Tento příklad revitalizace ukazuje, jak lze ekologickou zátěž brownfieldu proměnit v efektivně využitý a hodnotný aktivum.

V retail parku působí několik známých prodejců, jako BILLA plus, TEDI, KiK, Hervis, C&A, DEICHMANN, FUSSL, BIPA, NKD, FRESSNAPF či dm drogerie.



Marcela Fujanová
ESG managerka

V rámci naší Strategie udržitelnosti z roku 2023 jsme se zavázali k plnění cílů udržitelného rozvoje OSN (SDG). V souladu se SDG 11 – Udržitelná města a obce – usilujeme o rozvoj lokalit, které přispívají k lepší kvalitě života obyvatel, zvyšují spokojenost uživatelů obchodních center a umožňují replikaci udržitelných řešení napříč naším portfoliem nemovitostí. Projekt VORUM Voitsberg je dobrým příkladem efektivní revitalizace brownfieldu, který proměnil opuštěný průmyslový areál na moderní nákupní zónu a současně posílil udržitelný rozvoj regionu.



Fotovoltaika a snížení CO₂

Střešní plocha retail parku je osazena **fotovoltaickými panely** o instalovaném výkonu **1 530 kWp**, které ročně vyrobí přibližně **1 550 MWh** elektřiny. Díky tomu dochází k úspoře kolem **172 tun CO₂**, což odpovídá roční spotřebě zhruba **336 rakouských domácností**. Tato udržitelná energetická řešení posilují stabilitu portfolia a snižují jeho ekologickou stopu.

Úspora energie

Inovativní prodejna BILLA plus využívá speciální zasklení, které snižuje spotřebu energie na chlazení až o **60 %**.

E-mobilita

Parkoviště disponuje **111 místy**, z nichž čtyři jsou vybaveny dobíjecími stanicemi pro elektromobily, čímž areál přispívá k rozvoji ekomobility.



Projekt nejenže přináší nové pracovní příležitosti a podporuje místní ekonomiku, ale také zajišťuje pohodlné nákupy na jednom místě s důrazem na udržitelnost

Klíčové parametry

Retail park VORUM Voitsberg

Lokalita	Voitsberg, Rakousko
Celková pronajímatelná plocha	13 084 m ²
Fond	Fond kvalifikovaných investorů ZDR FKl
SPV	FMZ Voitsberg I GmbH, FMZ Voitsberg II GmbH, FMZ Voitsberg III GmbH
Počet budov	3
V majetku fondu	od 2021
Počet nájemců	22

Obsazenost (2024)



WAULT (2024)

5,0 let



NOI

46 870 380 Kč

Další informace

Instalovaný výkon FVE	1 530 kWp
Roční výroba elektřiny	1 550 MWh
Úspora CO ₂	172 tun/rok
Významní nájemci	BILLA plus, TEDI, KiK, Hervis, C&A, DEICHMANN, FUSSL, BIPA, NKD, FRESSNAPF, dm drogerie

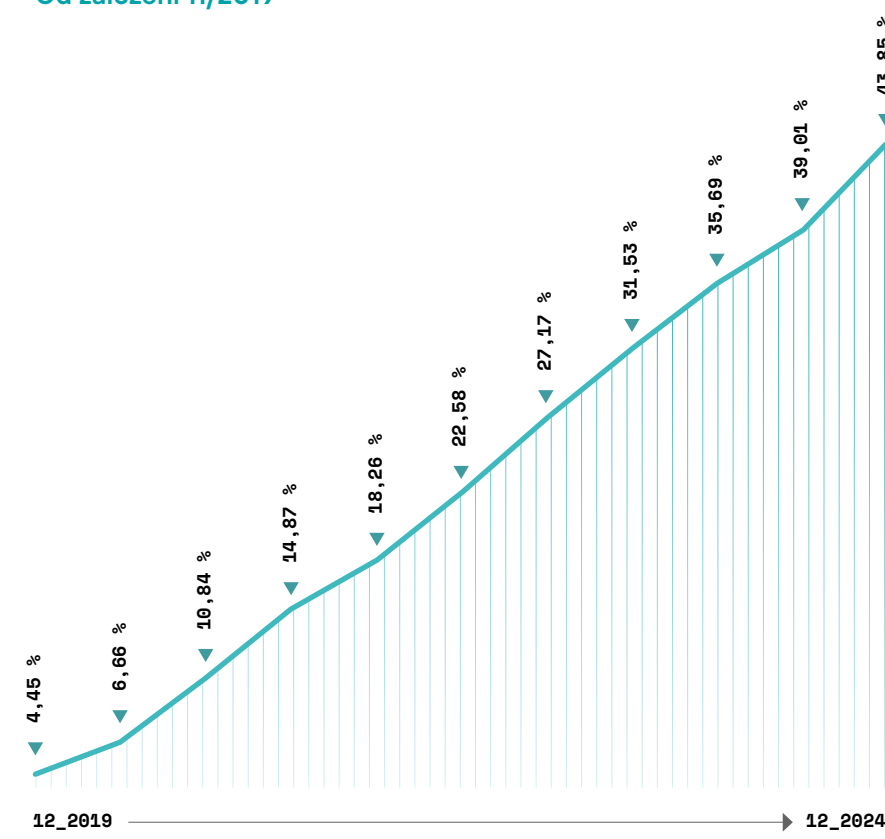
ZDR Investments Public SICAV a.s.

Fond ZDR Investments Public SICAV a.s. a jeho podfond ZDR Public, podfond Real Estate (dále jen ZDR Public) se zaměřuje na investice do retailových nemovitostí diskontního charakteru a představuje atraktivní investiční nástroj pro širokou veřejnost. Za pět let existence si fond vybudoval portfolio, jehož celková hodnota činí přibližně 3,5 miliardy korun. Portfolio tvoří převážně retail parky umístěné v České republice, Rakousku a na Slovensku, kde nemovitosti dosahují téměř 100% obsazenosti a jsou dlouhodobě pronajaty na základě stabilních nájemních smluv. Průměrná doba do konce trvání těchto smluv (WAULT) je 5,4 let, což zaručuje předvídatelnost příjmů.

Stabilitu fondů dokládá roční inkasované nájemné, které dosahuje přibližně 267,9 milionu korun. Díky konzervativní strategii, která se opírá o dlouhodobé nájemní smlouvy

Výkonnost fondu ZDR Public

Od založení 11/2019



a důkladnou správu nemovitostí, si fond získal důvěru více než 11 tisíc aktivních investorů. Ti mohou do fondu vstoupit již od malých částek – minimální měsíční investice začíná na 200 Kč, a to činí investování ve fondu ZDR Public přístupným široké veřejnosti.

Hodnota investiční akcie je stanovována měsíčně, což zajišťuje transparentnost a aktuální přehled o výkonnosti fondu. S cíleným ročním výnosem mezi 5 a 7 % po odečtení poplatků představuje ZDR Public stabilní a konzistentní investiční produkt. Tento přístup umožňuje investorům, aby prostřednictvím fondu participovali na dlouhodobých výnosech z kvalitních retail parků, a tak si vytvořili pevný pilíř diverzifikovaného investičního portfolia.

Top 3 nemovitosti fondu ZDR Public dle plochy

1



Retail park Topolčany
Retail park Topolčany leží na okraji města, což umožňuje snadný přístup pro zákazníky z celého okolí.

2



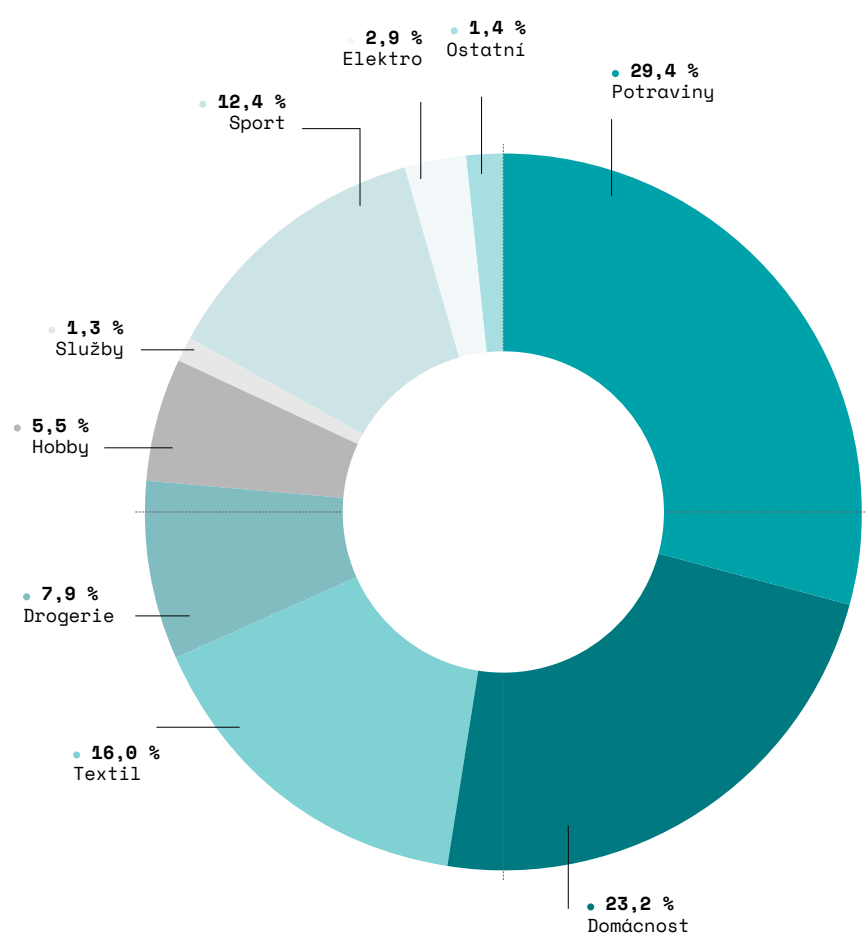
Retail Arena Chodov
Nemovitost v těsné blízkosti D1 si pronajímá Decasport pro prodejnu a kanceláře největšího obchodníka se sportovním vybavením v Evropě – DECATHLON.

3



Retail park Villach
Retail park Villach se nachází v obchodní zóně stejnojmenného města. Zákazníci zde najdou čtyři renomované nájemce – německé řetězce Müller a TEDI, rakouský Betten Reiter specializující se na bytový textil nebo Bergspezel, který je zaměřen na sportovní zboží.

Retailové plochy dle segmentu



Top 10 nájemců podle plochy

Nájemce	Plocha (%)	Segment
TEDI	14,3%	Domácnost
BILLA	12,8%	Potraviny
JYSK	12,3%	Domácnost
Tesco	12,2%	Potraviny
DECATHLON	12,2%	Sport
Albert	11,3%	Potraviny
KiK	7,7%	Textil
Pepco	7,5%	Textil
Super zoo	5,0%	Ostatní
Schenker	4,7%	Ostatní

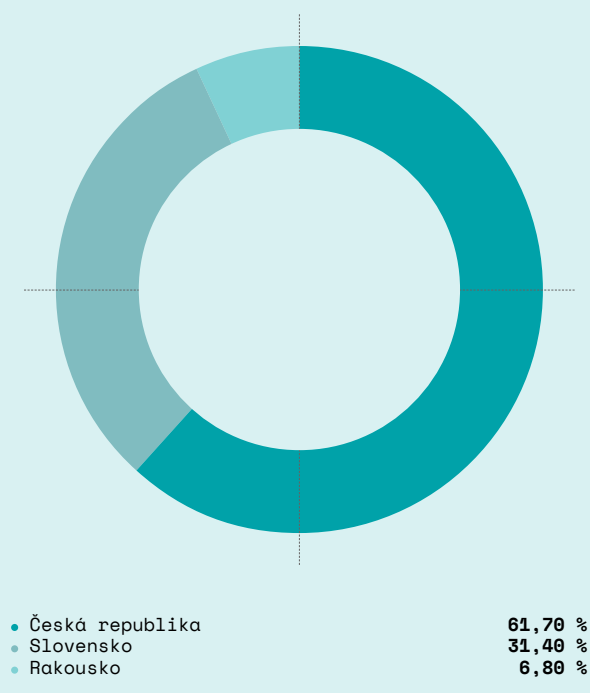
Výnos

6,01 %
výnos od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

3 evropské země



Rozdělení portfolia podle zemí



5 let

na trhu

43,9 %

zhodnocení od založení (k 31. 12. 2024)

26

nemovitostí

3,5 mld.

hodnota nemovitostí (Kč)

11 264

počet investorů

267,9 mil.

inkasované nájemné (Kč)

183

nájemních smluv

29 %

podíl prodejen potravin

5,4 let

WAULT

44 %

LTV

Retail park
Topolčany

Optimalizace nájemního mixu vede ke zvýšení
nájemného a tím i celkové hodnoty nemovitosti



Retail park Topolčany je největším nákupním parkem skupiny ZDR Investments na Slovensku. Objekt se nachází na severním okraji Topolčan, které se svými 25 tisíci obyvateli patří mezi největší města Nitranského kraje. Na ploše necelých 9 000 m² působí pestrá skladba 22 nájemců. Největší prostor si pronajímá supermarket BILLA, který doplňují prodejny řetězců JYSK, INTERSPORT, Planeo, GATE a diskontní prodejci Pepco a KiK.

Retail park byl dokončen v roce 2013 a od roku 2023 je součástí portfolia fondu ZDR Public. V roce 2024 byl retail park rozšířen o provozovnu rychlého občerstvení McDonalds s venkovním dětským hřištěm, které však nejsou v majetku fondů ZDR Investments. Jako jediná pobočka McDonalds ve městě nicméně přispívá ke zvýšení atraktivity místa a tím pádem i návštěvnosti retail parku.



Tomáš Hozlár

Head of Acquisitions & Transactions

Optimalizací skladby nájemců jsme dosáhli plné obsazenosti a zároveň prodloužili průměrnou dobu trvání nájemních smluv (WAULT). Tato kombinace pozitivně ovlivňuje výnosový profil projektu



Klíčové parametry

Retail park Topolčany	
Lokalita	Topolčany, Slovensko
Celková pronajimatelná plocha	8 928 m ²
Fond	Retailový fond ZDR Public
SPV	ZDR Retail Topolčany s.r.o.
Počet budov	6
V majetku fondu	od 2023
Počet nájemců	22



Další informace	
Významní nájemci	BILLA, JYSK, INTERSPORT, Planeo, GATE, Pepco, KiK, dm drogerie

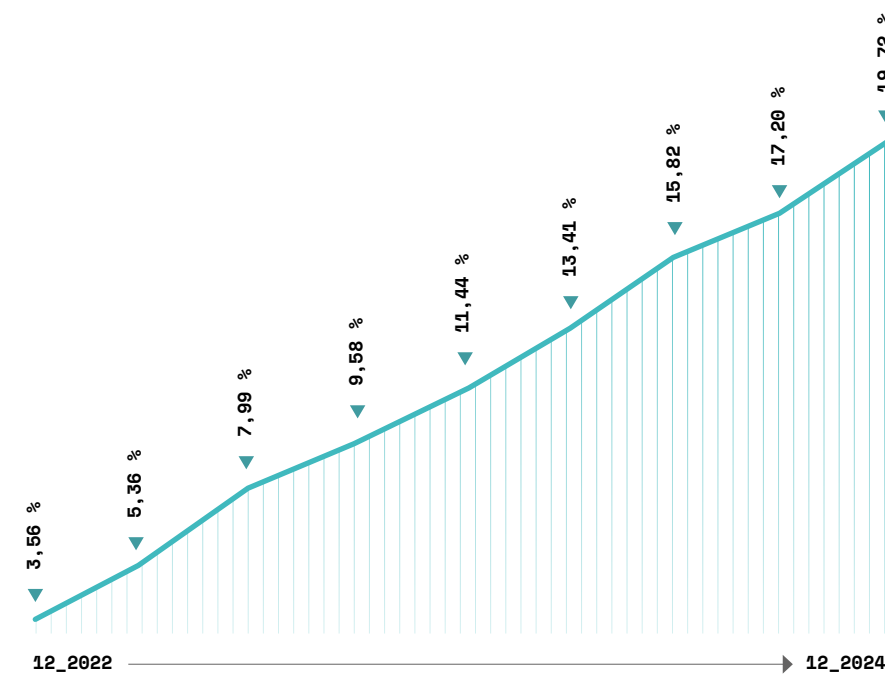
ZDR Investments Industrial SICAV a.s.

Fond ZDR Invdustrial SICAv a.s. a jeho podfond ZDR Industrial, podfond Real Estate (dále jen ZDR Industrial) je prvním retailovým fondem na českém trhu, který se zaměřuje výhradně na lehkou výrobu a příměstskou logistiku. Tento segment, charakterizovaný dlouhodobým růstem a nízkou mírou neobsazenosti, představuje zajímavou investiční příležitost pro investory hledající stabilní výnosy z kvalitních průmyslových nemovitostí.

Portfolio fondu má celkovou hodnotu 500 milionů korun a je složeno z moderních výrobních a logistických areálů, které dosahují 100% obsazenosti. Roční inkasované nájemné činí kolem 41,8 milionu korun. Průměrná doba do konce platnosti nájemních smluv (VAULT) je 10,1 let – to přináší dlouhodobou stabilitu a minimální riziko kolísání výnosů i v náročnějších ekonomických obdobích.

Výkonnost fondu ZDR Industrial

Od založení 09/2022



Fond ZDR Industrial oslovil již více než 1 100 investorů, což potvrzuje jeho atraktivitu mezi retailovými investory, kteří hledají přístup k průmyslovým nemovitostem za dostupných investičních podmínek. Díky konzervativní investiční strategii, založené na pečlivém výběru nemovitostí a aktivní správě portfolia, dosahuje fond stabilních výnosů s cíleným ročním zhodnocením mezi 5 a 7 % po odečtení poplatků.

Investice prostřednictvím fondu ZDR Industrial umožňuje drobným investorům podílet se na růstu a diverzifikaci portfolia, které je postaveno na nemovitostech s dlouhodobě pronajatými prostory.

Top 3 nemovitosti fondu ZDR Industrial

1



Výrobní areál Bytča
Koncern ERIKS Group, do jejíž skupiny patří i závod v Bytči, je specializovaný poskytovatel průmyslových služeb a technických produktů automobilový průmysl.

2



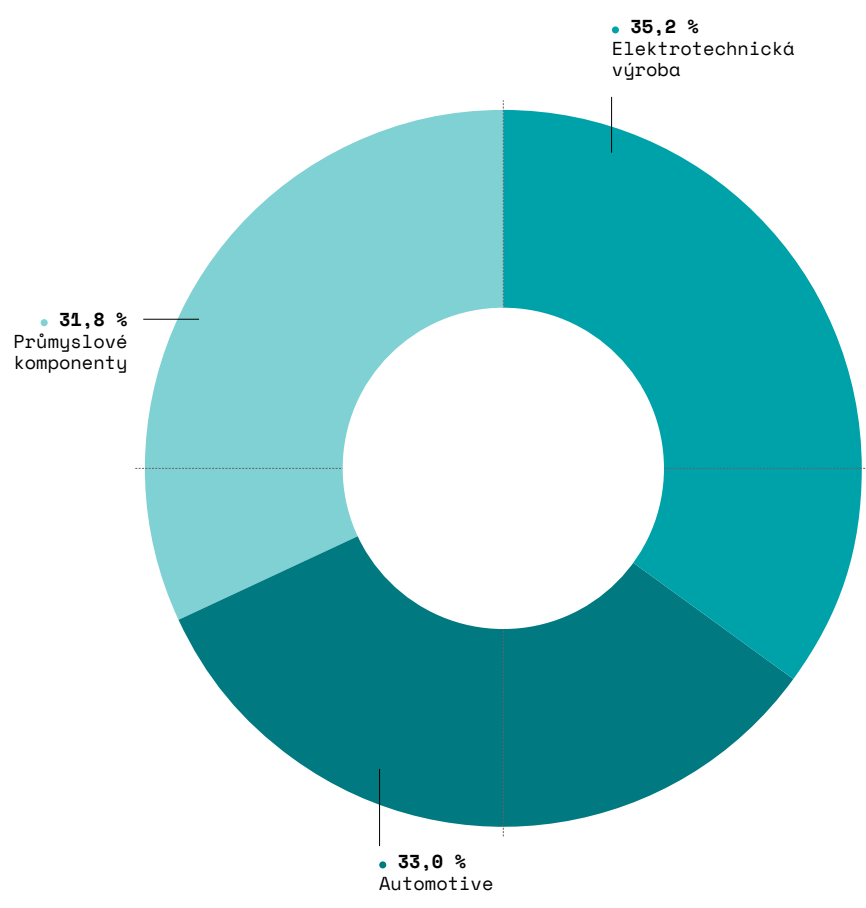
Výrobní areál Vrábľe
Moderní výrobní areál společnosti Semecs, s.r.o. ve Vrábľích na Slovensku je energeticky neutrální závod s pronajímatelnou plochou téměř 9 000 m².

3



Průmyslový areál Komárno
Závod Komárno se specializuje na montáž spojek pro osobní automobily a zaměstnává více než 100 pracovníků.

Průmyslové plochy dle segmentu



Nemovitosti fondu Industrial dle plochy

Nájemce	Plocha (%)
Semecs, s.r.o.	35,20%
ZF Slovakia a.s.	33,00%
ERIKS s.r.o.	31,80%

Výnos

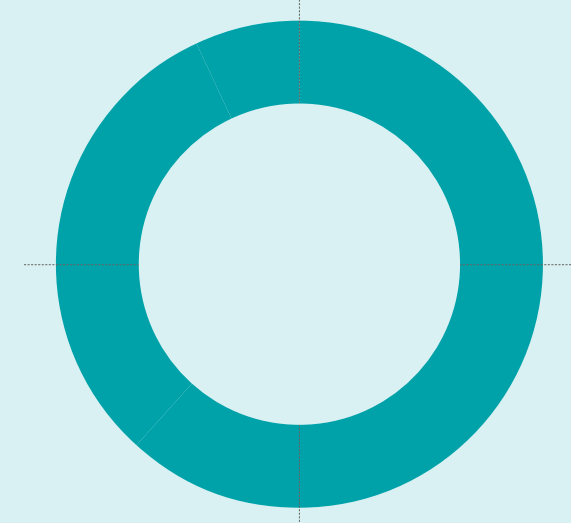
7,43 %

výnos třídy I1 od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

1 evropská země



Rozdělení portfolia podle zemí



100 %

míra obsazenosti

497 mil.

hodnota nemovitostí (Kč)

1 136

počet investorů

41,8 mil.

inkasované nájemné (Kč)

10,1 let

VAULT

47,8 %

LTV

Výrobní areál Vráble



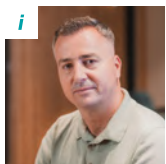
Moderní energeticky neutrální výrobní areál



Výrobní areál ve slovenských Vráblích představuje historicky druhou akvizici do portfolia fondu ZDR Industrial. Nemovitost sestává z výrobní haly s ocelovou konstrukcí a přístavkem v podobě dvoupodlažní administrativní budovy se sociálním zázemím. Developerský projekt z roku 2013 byl oceněn mezinárodní porotou za optimální použití progresivních stavebních materiálů a konstrukčních systémů. Jedná se o jeden z nejmodernějších výrobních závodů na Slovensku.

Závod dlouhodobě využívá společnost Semecs, s.r.o., významný výrobce elektrotechnických součástek, který působí na Slovensku od 90. let. Provoz budovy i samotná výroba jsou díky solárním panelům a celé řadě úsporných opatření energeticky neutrální.

Nemovitost se nachází v nítranském kraji, který v posledních letech zaznamenává rostoucí zájem investorů i průmyslových podniků. Lokalita těží z dostupné pracovní síly, zlepšující se dopravní infrastruktury a blízkosti etablovaných průmyslových center. Kombinace výhodné polohy, kvalitního technického zázemí, bonitního nájemce a dlouhodobé nájemní smlouvy je předpokladem dlouhodobé výnosnosti a stability investice.



Roman Latuske
Partner ZDR Investments

Tento moderní a energeticky neutrální závod splňuje naše vysoké standardy na kvalitu nemovitosti a bonitu nájemce a představuje perspektivní investici, která dlouhodobě podpoří již nadprůměrný výkon dosahovaný fondem.

Energeticky neutrální výroba

Díky výkonným solárním panelům na střeše, LED osvětlení, energeticky efektivnímu vytápění a dalším úsporným prvkům je výrobní závod ve Vráblích energeticky neutrální. Nájemce, společnost Semecs, s.r.o., je držitelem certifikátu greenPower, který dokládá využívání výhradně energie z obnovitelných zdrojů, a zároveň splňuje normu ISO 14001 pro implementaci systému environmentálního řízení.

Výkon fotovoltaiky: **99 kWp**

Rozšíření areálu

Nemovitost byla odkoupena na bázi sale and leaseback modelu od společnosti Semecs s.r.o. Podle smlouvy bude nájemce financovat rozšíření výrobního areálu z vlastních prostředků. První fáze rozšíření, zahrnující zvětšení jídelny a sociálního zázemí o přibližně 140 m², byla již úspěšně dokončena. Další fáze, zaměřená na přístavbu skladovacích prostor, je v přípravě. V rámci této dohody se rovněž podařilo vyjednat prodloužení nájemní smlouvy, což dále posílilo hodnotu investice.



Průmyslový areál poblíž Nitry je první z celkem dvou akvizic fondu ZDR Industrial v roce 2024

Bonitní nájemce

Výrobní areál ve Vráblích si dlouhodobě pronajímá společnost Semecs, s.r.o., která je součástí mezinárodního koncernu SERO EMS. Jedná se o významného výrobce komplexních desek plošných spojů (PCB) s certifikací pro použití v automotive a medicíně. Na Slovensku společnost působí již od roku 1996.

WAULT: **19,5 let**

Klíčové parametry

Výrobní areál Vráble

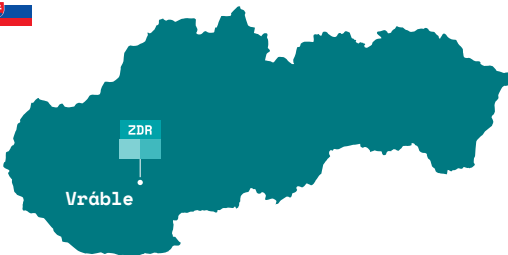
Lokalita	Vráble, Slovensko
Celková pronajimatelná plocha	8 227 m ²
Fond	Retailový fond ZDR Industrial
SPV	ZDR Industrial Vráble s.r.o.
Rok dokončení	2013
V majetku fondu	od 2024
Počet nájemců	1
Nájemce	Semecs, s.r.o.

Obsazenost (2024)

100 %

WAULT (2024)

19,5 let

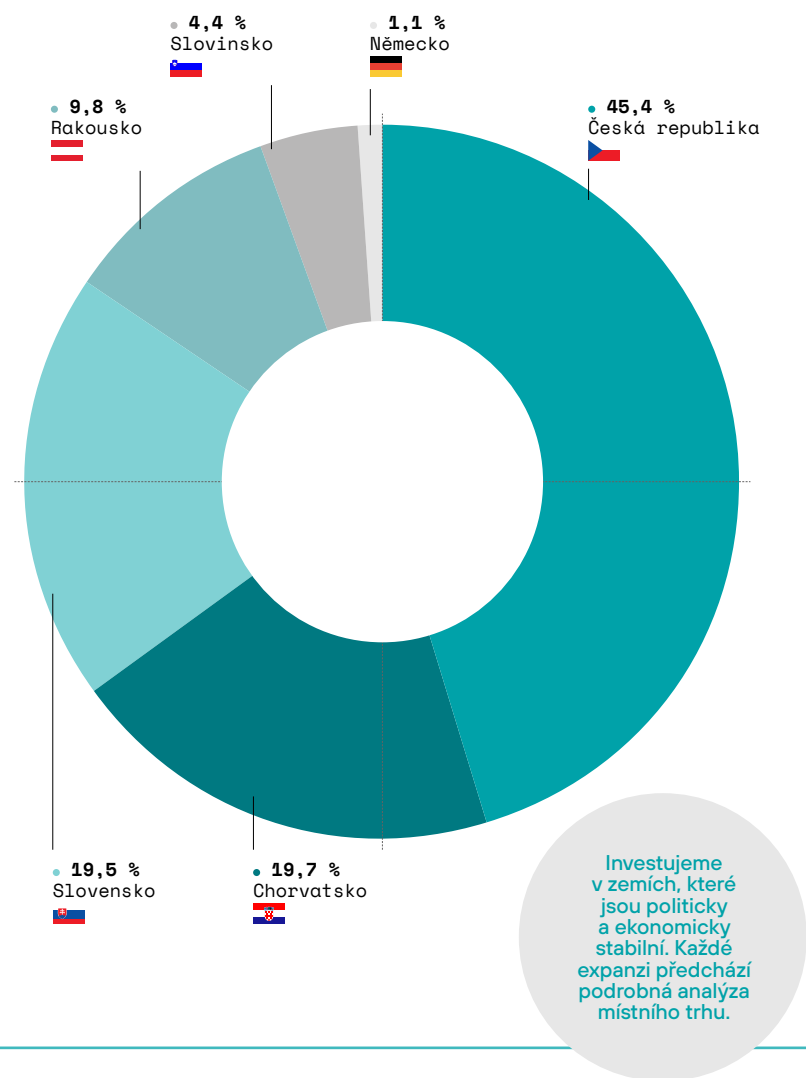


Další informace

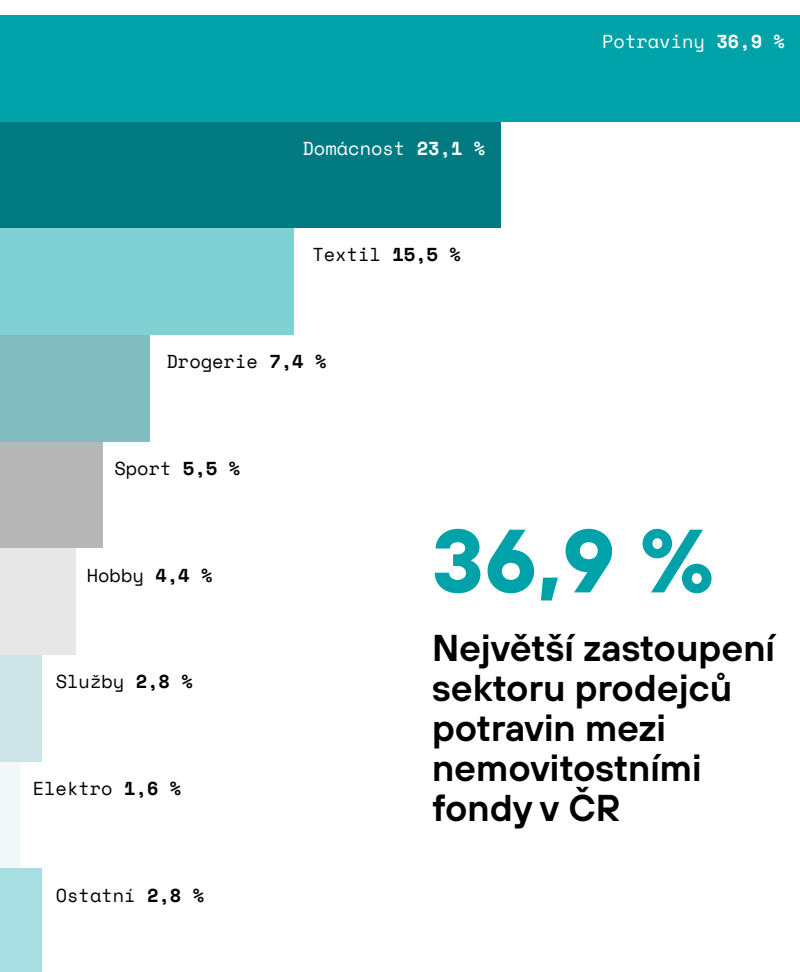
Tržní ocenění nemovitosti	174 532 050 Kč
NOI	13 489 056 Kč

Struktura portfolia skupiny

Portfolio podle zemí



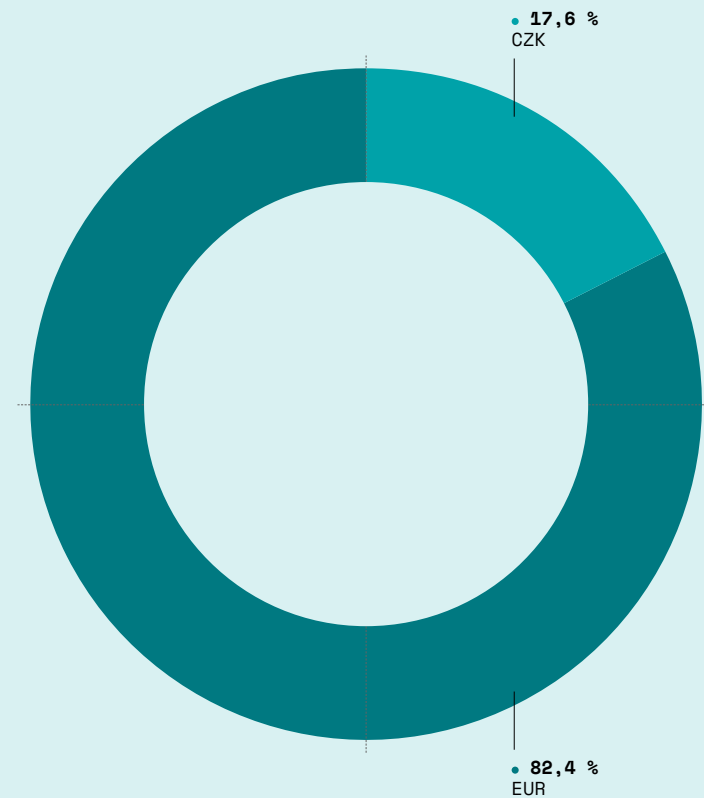
Retailové plochy dle segmentu



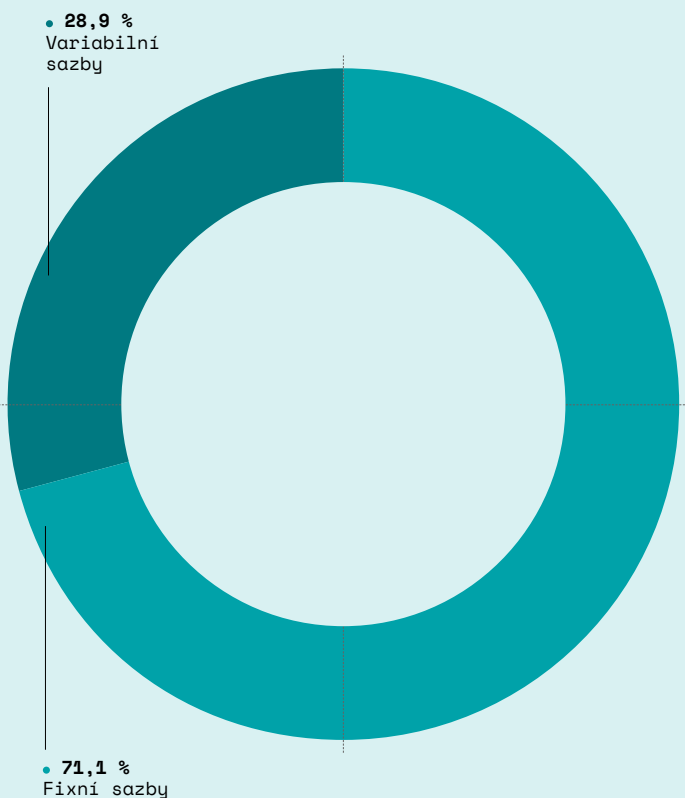
Sektorové rozložení portfolia skupiny



Měnový poměr financování



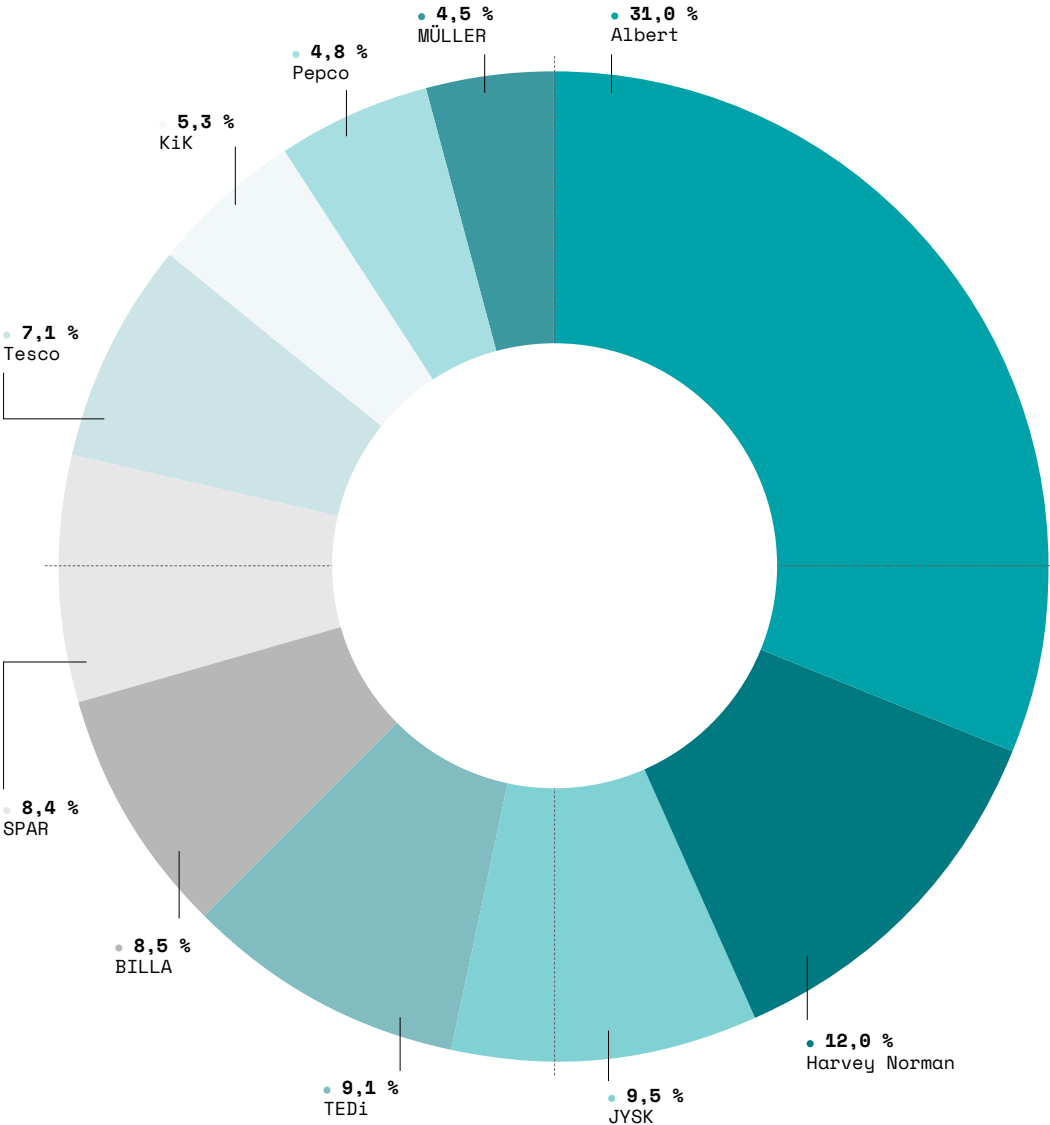
Podíl fixních úrokových sazeb



Top 10 nemovitostí napříč fondy podle plochy (m²)

Nemovitost	Země	SPV	Fond	Plocha v %	MAULT	Obsazenost	Počet nájemců	V portfolio od roku	Vybrání nájemci	Tržní ocenění nemovitosti (Kč)	LTV
Pula		ZDR Retail Omikron d.o.o., ZDR Retail Beta d.o.o.	FKI	10,90%	3,90	100,00%	57	2021	SPAR, Harvey Norman, MÜLLER	1 993 720 155	42,3%
Galerija Bakar Rijeka		ZDR Retail Lambda d.o.o.	FKI	8,90%	8,28	100,00%	21	2023	Harvey Norman, SPAR, MÜLLER	1 140 628 650	52,0%
Hradec Králové		ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.	FKI	3,90%	6,33	100,00%	30	2022	Albert, JYSK, TEDI	575 703 915	57,5%
VORUM Voitsberg		FMZ Voitsberg I GmbH, FMZ Voitsberg II GmbH, FMZ Voitsberg III GmbH	FKI	3,80%	5,00	95,00%	22	2021	BILLA, C&A, HERVIS, BIPA	850 170 045	45,4%
Litoměřice		ZDR Retail Litoměřice s.r.o.	FKI	3,50%	5,04	100,00%	4	2020	Albert, OBI	588 774 930	41,7%
Ostrava-Poruba		ZDR Retail Ostrava-Poruba s.r.o.	FKI	2,80%	5,71	99,80%	24	2022	Albert, Sinsay, KiK, Pepco	402 405 930	37,9%
Topolčany		ZDR Retail Topolčany s.r.o.	Public	2,60%	6,04	100,00%	22	2023	JYSK, BILLA, TEDI	309 893 768	46,3%
Prevalje		ZDR Retail PRSG d.o.o.	FKI	2,50%	3,94	100,00%	16	2024	SPAR, TEDI, JYSK	292 523 775	50,4%
Industrial Vráble		ZDR Industrilal Vráble s.r.o.	Industrial	2,40%	19,50	100,00%	1	2024	Semecs	174 532 050	48,9%
Most		ZDR Retail Most s.r.o.	FKI	2,30%	5,98	99,70%	23	2022	Albert, TEDI, Action	339 972 315	40,0%

Top 10 nájemců podle plochy

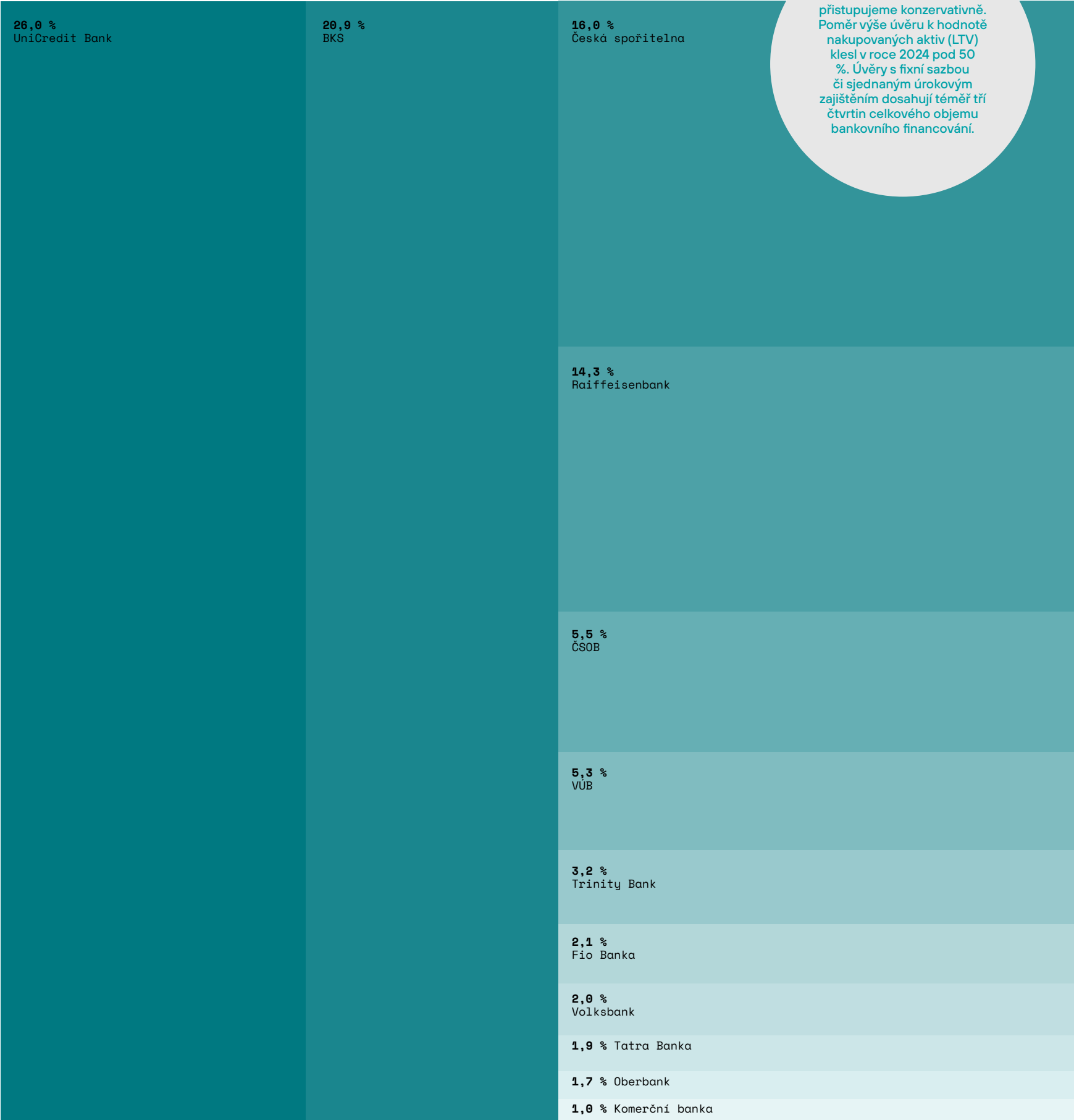


Díky téměř 100% obsazenosti a realizovaným akvizicím se nám v loňském roce podařilo překročit částku 1 mld. Kč na ročním inkasovaném nájemném

Struktura pronajímaných retailových ploch dle segmentu

Segment	Počet nájemců	Plocha v %	WAULT (roky)
Potraviný	17	36,85%	6,29
Domácnost	21	23,10%	5,57
Textil/Obuv	32	15,49%	3,40
Drogerie/Lékárna	10	7,36%	4,30
Sport	6	5,51%	5,98
Hobby	10	4,45%	5,83
Služby	44	2,84%	5,09
Ostatní	54	2,78%	4,64
Elektro	5	1,61%	4,85

Bankovní financování



K externímu financování přistupujeme konzervativně. Poměr výše úvěru k hodnotě nakupovaných aktiv (LTV) klesl v roce 2024 pod 50 %. Úvěry s fixní sazbou či sjednaným úrokovým zajištěním dosahují téměř tří čtvrtin celkového objemu bankovního financování.



3.0

Udržitelnost a společenská odpovědnost

Udržitelnost je pro nás závazkem, který je pevně zakotven v naší firemní kultuře, investiční strategii a rozhodovacích procesech. Jako obhospodařovatel fondů s rozsáhlými portfolii nemovitostí si plně uvědomujeme dopad našich investičních rozhodnutí. Proto jsme sestavili dlouhodobou Strategii udržitelnosti, v níž se zavazujeme k jasně definovaným krokům a cílům nejen v oblasti ekologie a ochrany životního prostředí, ale i v oblasti společenské odpovědnosti.

Už při výběru investic pečlivě vyhodnocujeme rizika a příležitosti z hlediska jejich dopadu na životní prostředí i místní komunity. Naším dlouhodobým cílem je budovat udržitelné nemovitostní portfolio, a proto systematicky snižujeme energetickou náročnost spravovaných nemovitostí, minimalizujeme spotřebu neobnovitelných zdrojů a usilujeme o dekarbonizaci. K tomu přispívá diverzifikace energetických zdrojů a instalace fotovoltaických elektráren na střechách našich budov.

Na implementaci udržitelných opatření a energetické optimalizaci budov spolupracujeme s našimi nájemci, zástupci municipalit a místními komunitami. Klíčovým nástrojem v prosazování udržitelných opatření je pravidelný a transparentní reporting. Zavázali jsme se ke každoročnímu zveřejňování Reportu udržitelnosti, která podrobně mapuje plnění našich dlouhodobých závazků.

Naše aktivity v oblasti udržitelnosti nejsou jen investicí do budoucnosti naší společnosti, ale především odpovědným přístupem k prostředí a budoucím generacím.

Aktivity za rok 2024 v oblasti udržitelnosti

Instalace fotovoltaických elektráren

Na začátku roku jsme instalovali fotovoltaickou elektrárnu na střechu retail parku ve Wolfsbergu, čímž jsme dokončili „solární pokrytí“ všech našich nemovitostí v Německu a Rakousku. Následně jsme zahájili pilotní projekt v České republice v retail parku Světlá nad Sázavou. Do konce roku jsme pokryli střechy solárními panely celkem u osmi nemovitostí o celkovém výkonu 1,8 MWp.

Nově instalované FVE v roce 2024

	Nemovitost	Instalovaný výkon FVE (kWp)
Česká republika	Hypermarket Albert Přerov	195,98
	Retail park Rakovník	49,92
	Retail park Teplice	362,88
	Retail park Světlá nad Sázavou	45,90
	Retail park Stříbro	99,90
Rakousko	Retail park Wolfsberg	389,84
Slovensko	Logistic park Prešov	420,25
Slovinsko	Retail park Slovenj Gradec	300,00

Light Green fondy

Na začátku roku 2025 jsme získali označení Light Green pro všechny naše fondy. To znamená, že fondy ZDR FKI, ZDR Public a ZDR Industrial prosazují environmentální a sociální vlastnosti ve svých investicích podle článku 8 směrnice SFDR Evropské unie. V rámci přípravy na Light Green jsme již v roce 2024 do akviziční přípravy zavedli ESG dotazník, který hodnotí možná ESG rizika spojená se zařazením budovy do nemovitostního portfolia. Dotazník se zaměřuje na environmentální a sociální aspekty s cílem minimalizovat potenciální negativní dopady a zajistit dlouhodobou udržitelnost našich investic.

Cesta k Light Green fondům

Abychom splnili podmínky získání označení Light Green, aplikovali jsme tato opatření:

- Implementace nástrojů pro řízení ESG rizik do akviziční přípravy, např. ESG dotazník nebo kontrola Seznamu omezených investic.
- Publikování Politiky udržitelnosti na webových stránkách společnosti
- Sběr dat a monitoring aktiv z hlediska udržitelnosti

BREEAM certifikace

V roce 2024 jsme zahájili proces certifikace v rámci BREEAM. V první fázi bylo do certifikačního řízení zařazeno 10 objektů, které usilují o hodnocení Very Good v rámci standardu BREEAM In-Use, který posuzuje stavbu komplexně v 10 kategoriích: energie, zdraví a vnitřní prostředí, inovace, využití půdy, materiály, management, znečištění, doprava, odpad a voda. Proces certifikace zahrnuje nejen administrativní přípravu, ale také konkrétní realizace vybraných opatření na budově a okolí retail parku. Tato opatření probíhala na přelomu let 2024 a 2025. Naším cílem je během tří let certifikovat celé portfolio fondů, která spravujeme, a tím potvrdit náš závazek k udržitelnosti a odpovědnému investování.

Příklady opatření v rámci certifikace BREEAM In-use

- Instalace čidel CO₂ do prodejen
- Redukce průtoku vody (umyvadla, sprchy, WC)
- Detekce úniku vody
- Dálkově odečitatelné vodoměry
- Instalace stojanů na kola (pod zastřešením)
- Optimalizace spouštění chlazení a větrání
- Strategie adaptace budovy na klimatické změny
- Posouzení přírodních rizik
- Posouzení ekologa (využití půdy, biodiverzita)
- Výsadba stromů a keřů
- Instalace ptačích budek
- Instalace hmyzích hotelů
- Účinné sečení trávy
- Hydrologické posouzení
- Měření vnitřního i venkovního osvětlení

Vybrané nemovitosti pro pilotní projekt certifikace BREEAM



Úsporná osvětlení

Postupně vyměňujeme venkovního osvětlení u našich nemovitostí za modernější a úspornější technologie. Namísto zastaralých sodíkových svítidel instalujeme LED osvětlení, které snižuje spotřebu energie až o 70 %. V roce 2024 jsme dokončili modernizaci osvětlení ve čtyřech retail parcích v České republice.



Podpora e-mobility

Na jedenácti lokalitách se aktuálně připravuje výstavba dobíjecích stanic, jejichž výsledkem bude 80 nových nabíjecích bodů. Instalaci zajišťuje buď samotný fond, nebo je za tímto účelem pronajímán pozemek partnerovi. Zároveň provádíme studii proveditelnosti, která má za cíl identifikovat další vhodná místa pro budoucí instalace nabíjecích stanic.

Green Lease dodatky

Postupně zavádíme tzv. zelené dodatky nájemních smluv. V rámci nájemního vztahu smluvní strany deklarují, že budou vyvíjet úsilí a aktivity ke zlepšení životního prostředí s cílem snížit spotřebu energie, používat alternativní zdroje energie s nižším dopadem na životní prostředí, snižovat produkci a emise skleníkových plynů, snižovat a zlepšovat spotřebu vody a vypouštění vody, snižovat produkci odpadu a zvyšovat podíl recyklované složky odpadů. Za rok 2024 se snažíme do komplexního sběru dat zahrnout i tzv. energetický monitoring našich nájemců, kteří nám dodají relevantní data za rok 2024 týkající se spotřeby energií, vody a oblasti odpadu a využití chladičů. Energetický monitoring je následně využit pro potřeby energetické optimalizace budovy, k návrhu opatření ke snížení spotřeby energií a využití obnovitelných zdrojů energií.

Cíle strategie

Naše dlouhodobé cíle v oblasti udržitelnosti a společenské odpovědnosti vycházejí ze závazků SDG (Sustainable Development Goals – cíle udržitelného rozvoje), které přijaly členské státy OSN v roce 2015. Z celkem 17 cílů klademe důraz především na šest klíčových oblastí, které mají největší relevanci z hlediska oblasti našeho působení:

SDG 5 – Rovnost žen a mužů

Podporujeme rovnost příležitostí a inkluzi v rámci našeho týmu i v obchodních vztazích. Usilujeme o pracovní prostředí bez diskriminace, kde mají všichni zaměstnanci přístup k férovým podmínkám a možnostem profesního růstu.

SDG 7 – Dostupné a čisté energie

Snižujeme energetickou náročnost našich nemovitostí a minimalizujeme spotřebu neobnovitelných zdrojů. Toho dosahujeme především efektivním řízením spotřeby, modernizací technického vybavení a integrací obnovitelných zdrojů energie, například instalací fotovoltaických elektráren.

SDG 8 – Důstojná práce a ekonomický růst

Podporujeme odpovědné podnikání, transparentní pracovní podmínky a dlouhodobě udržitelný ekonomický růst. Naše investiční aktivity jsou navrženy tak, aby přispívaly k rozvoji stabilního a etického podnikatelského prostředí.

SDG 11 – Udržitelná města a obce

Spravovaná aktiva skupiny ZDR Investments jsou řízena vlastním facility managementem, který zajišťuje, aby naše budovy aktivně přispívaly k rozvoji udržitelných měst. Zaměřujeme se na energetickou efektivitu, ekologické inovace a zvyšování kvality života obyvatel a uživatelů našich nemovitostí.

SDG 13 – Klimatická opatření

Naším dlouhodobým cílem je dosažení uhlíkové neutrality v rámci portfolia nemovitostí. Zavádíme opatření ke snižování uhlíkové stopy, optimalizujeme hospodaření s energiemi a vodou, renovujeme technická zařízení, rozvíjíme využití obnovitelných zdrojů energie a zpracováváme studie adaptace na klimatické změny a posouzení přírodních rizik.

SDG 17 – Partnerství ke splnění cílů

Prosazujeme odpovědné investování a aktivně spolupracujeme s investory, odborníky, komunitami, městy a obcemi. Společně usilujeme o budování portfolia nemovitostí, které přispívá k rozvoji celé společnosti.

Témata udržitelnosti

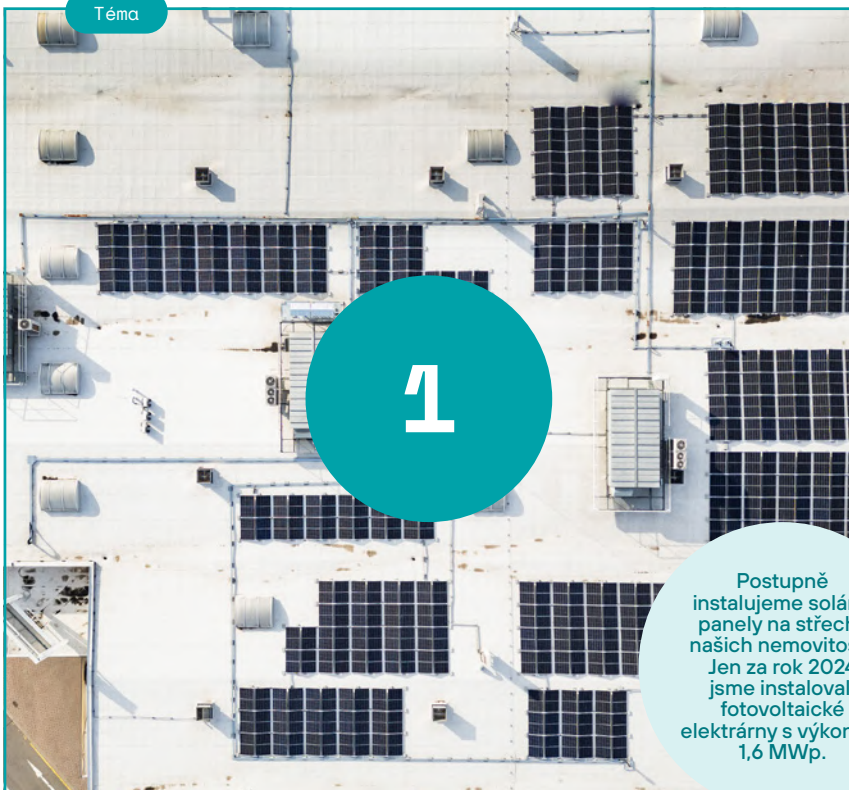
Udržitelné podnikání a investování je pro nás tématem číslo jedna. Neomezujeme se pouze na ochranu životního prostředí. Náš pohled je komplexní. V rámci kritérií ESG se soustředíme na posuzování vlivů ekologických, sociálních i správních. Součástí naší strategie je také spolupráce s nájemci, transparentní sdílení informací a pravidelný reporting. Díky měření, hodnocení a zlepšování dopadů našeho podnikání na prostředí, ve kterém žijeme, pomáháme vytvářet udržitelnou ekonomiku a společnost.



Marcela Fujanová
ESG managerka

V roce 2024 jsme výrazně pokročili v naplňování naší Strategie udržitelnosti, a to zejména v oblasti energetické soběstačnosti. Instalovali jsme nové fotovoltaické systémy na osmi retail parcích a pokračovali v přípravě dalších projektů. Principy udržitelnosti uplatňujeme nejen při správě portfolia, ale i při akvizicích a rozvoji nových lokalit.

Téma



Postupně instalujeme solární panely na střechy našich nemovitostí. Jen za rok 2024 jsme instalovali fotovoltaické elektrárny s výkonem 1,6 MWp.

Environmentální přístup

Provozujeme udržitelné budovy

Udržitelná budova je taková, která svou konstrukcí a provozem nezhoršuje kvalitu života v prostředí, kde se nachází. K dosažení tohoto cíle je nezbytné efektivně hospodařit se zdroji – minimalizovat spotřebu energie, vody a materiálů a podporovat inovativní ekologická řešení.

Úspora zdrojů

Pomocí instalací fotovoltaických elektráren a modernizace technického zázemí budov snižujeme jejich energetickou náročnost budov. Také zavádíme opatření pro snížení spotřeby vody.

Církulární ekonomika

Usilujeme o efektivní využití materiálů, minimalizaci vyprodukovaného odpadu a jeho recyklaci.

E-mobilita

Instalací nabíjecích stanic pro elektromobily a stojanů na kola snižujeme produkci emisí. K tomu dopomáhá také spolupráce s municipalitami na zajištění snadné dostupnosti hromadné dopravy u našich objektů.

Společenská odpovědnost

Záleží nám na lidech

Silné a dlouhodobé vztahy s našimi partnery a komunitami jsou klíčem k dosažení našich ambiciózních cílů v oblasti udržitelnosti. Společnými projekty vytváříme zdravější a udržitelnější prostředí, ve kterém chceme sami žít.

Firemní kultura

Pořádáme pravidelné týmové aktivity, jako jsou firemní snídaň a zaměstnanecké oslavy.

Benefity

Na základě zaměstnanecké ankety jsme vytvořili systém benefitů.

Onboarding a offboarding

Implementovali jsme strukturované procesy pro efektivní začlenění i odchod zaměstnanců.

Spolupráce s neziskovými organizacemi

U našich objektů instalujeme útočiště pro hmyz, ptačí budky a další prvky vytvořené ve spolupráci s odborníky.

Podporujeme sport a zdravý pohyb

Sponzorujeme dětské sportovní kluby, Český pohár horských kol a neziskové organizace, jako je například spolek Lokomoce na podporu přirozeného pohybu u dětí, dospělých a seniorů.

Podpora kultury

Společnost ZDR Investments se stala oficiálním partnerem dvanáctého ročníku Signal Festivalu, který přibližuje díla českých i mezinárodních umělců široké veřejnosti.

Téma



Téma



Řízení společnosti

Vytváříme portfolio s trvalou hodnotou

Zavazujeme se k otevřené komunikaci a maximální transparentnosti vůči našim investorům, obchodním partnerům a všem zainteresovaným stranám. Veškerá data pečlivě monitorujeme a vyhodnocujeme s cílem neustále zlepšovat naše postupy a reportovat podle nejlepších standardů v odvětví.

Compliance

Dbáme na dodržování etických a právních standardů. Compliance zajišťujeme prostřednictvím nezávislého auditu a dodržování českých účetních předpisů.

Green Lease

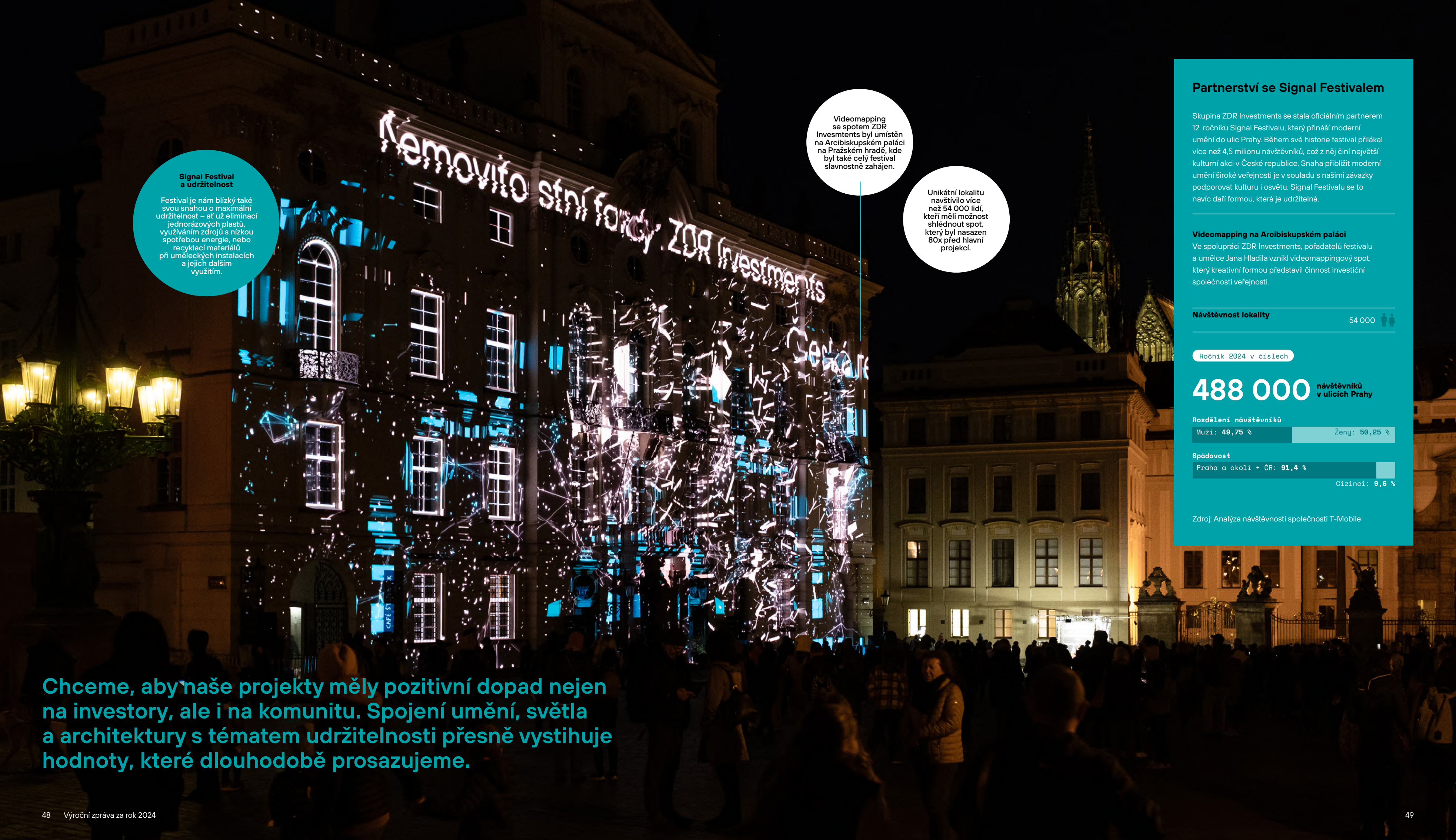
Postupně zavádíme udržitelné dodatky nájemních smluv s našimi nájemci, které je zavazují ke sdílení dat o spotřebě, efektivní využívání vodě a snižování produkce odpadů.

Transparentní reporting

V minulém roce jsme poprvé zveřejnili Report udržitelnosti, která mapuje plnění cílů deklarovaných v naší Strategii udržitelnosti, a zavázali se k pravidelnému reportingu.

Datový management

Využíváme pokročilé systémy pro sběr a analýzu dat o spotřebě energie a hospodaření s vodou.



**Signal Festival
a udržitelnost**

Festival je nám blízký také svou snahou o maximální udržitelnost – ať už eliminací jednorázových plastů, využíváním zdrojů s nízkou spotřebou energie, nebo recyklací materiálů při uměleckých instalacích a jejich dalším využitím.

Videomapping se spotem ZDR Investments byl umístěn na Arcibiskupském paláci na Pražském hradě, kde byl také celý festival slavnostně zahájen.

Unikátní lokalitu navštívilo více než 54 000 lidí, kteří měli možnost shlédnout spot, který byl nasazen 80x před hlavní projekcí.

Chceme, aby naše projekty měly pozitivní dopad nejen na investory, ale i na komunitu. Spojení umění, světla a architektury s tématem udržitelnosti přesně vystihuje hodnoty, které dlouhodobě prosazujeme.

Partnerství se Signal Festivalem

Skupina ZDR Investments se stala oficiálním partnerem 12. ročníku Signal Festivalu, který přináší moderní umění do ulic Prahy. Během své historie festival přilákal více než 4,5 milionu návštěvníků, což z něj činí největší kulturní akci v České republice. Snaha přiblížit moderní umění široké veřejnosti je v souladu s našimi závazky podporovat kulturu i osvětu. Signal Festivalu se to navíc daří formou, která je udržitelná.

Videomapping na Arcibiskupském paláci

Ve spolupráci ZDR Investments, pořadatelů festivalu a umělce Jana Hladila vznikl videomappingový spot, který kreativní formou představil činnost investiční společnosti veřejnosti.

Návštěvnost lokality 54 000

Ročník 2024 v číslech

488 000 návštěvníků v ulicích Prahy

Rozdělení návštěvníků
Muži: 49,75 % Ženy: 50,25 %

Spádovost
Praha a okolí + ČR: 91,4 %
Cizinci: 9,6 %

Zdroj: Analýza návštěvnosti společnosti T-Mobile



4.0

Finanční informace

Během sedmi let působení na trhu jsme se etablovali jako jeden z předních hráčů v oblasti investování do dlouhodobě pronajatých komerčních nemovitostí. Od vzniku jsme vytvořili tři specializované nemovitostní fondy, které pravidelně poskytují stabilní příležitosti ke zhodnocení kapitálu. S portfoliem 71 nemovitostí rozmístěných ve šesti evropských zemích efektivně diverzifikujeme investiční rizika a využíváme specifika regionu střední a východní Evropy.

Hlavní příjmy generujeme převážně z nájemného, jehož růst je zajištěn dlouhodobými nájemními smlouvami. Zakládáme si na konzervativním přístupu k externímu financování – to dokládá i skutečnost, že souhrnný ukazatel zadlužení celé skupiny ke konci roku 2024 klesl na 48 %, přičemž úvěry s fixní sazbou či sjednaným úrokovým zajištěním představují tři čtvrtiny celkového objemu. Po celou naši historii, a to i v ekonomicky nepříznivých obdobích, se nám daří držet pozitivní net inflow, což nám umožňuje dále investovat a navyšovat hodnotu spravovaného kapitálu.

Makroekonomické trendy na evropském trhu komerčních nemovitostí potvrzují zvýšenou poptávku po kvalitních aktivech, transakční aktivita roste. Segment retail parků zažívá renesanci, a to nejen v regionu, ale i v Česku, kde investoři opět častěji vyhledávají nemovitostní fondy jako efektivní nástroj ke zhodnocení kapitálu.

Naše skupina se kromě kontinuálního rozvoje investičních produktů intenzivně věnuje i udržitelnosti, která je klíčovou součástí naší dlouhodobé strategie a vyžaduje dodatečné investice. Zaměřujeme se především na snižování energetické náročnosti našich nemovitostí prostřednictvím instalace fotovoltaických panelů a implementaci opatření vycházejících z konceptu ESG. Tyto iniciativy přispívají k ochraně životního prostředí a z dlouhodobého hlediska posilují stabilitu našeho portfolia a podporují jeho udržitelný růst.



Uvolňování měnové politiky, růst globálních trhů podporovaný rozvojem umělé inteligence, ale i přetrvávající geopolitické napětí. To byla hlavní témata formující ekonomický obraz roku 2024.

Komentář k trhu a makroekonomický výhled

Centrální banky po dvou letech měnových restrikcí začaly snižovat základní úrokové sazby, nicméně jejich výchozí pozice do dalších období nejsou zcela shodné. Evropská centrální banka, následující slábnoucí ekonomickou aktivitu svých klíčových ekonomik, snížila základní depozitní sazbu na 2 % a je přesvědčená o udržitelném zkrocení inflačních tlaků. Oproti tomu americký FED vyčkává a stále drží sazby na restriktivní úrovni a jen stěží předpokládá, že v období celních válek, slábnoucího dolaru a nepředvídatelných kroků Donalda Trumpa, může dojít ke změně postoje centrální banky.

Jednoznačnější měnově-politický postup ECB je hlavním zdrojem růstu transakční aktivity na trhu komerčních nemovitostí. Český trh, který patřil mezi nejvíce aktivní, zaznamenal v roce 2024 nárůst investic o 45 % a očekává se, že tento trend bude pokračovat i letos. Jen za první čtvrtletí byly uzavřeny nemovitostní transakce na úrovni dvou třetin celkového dosaženého objemu za rok 2024. Očekává se, že výše investic by v roce 2025 mohla atakovat 4 mld. EUR, což by překonalo historicky nejsilnější roky 2016 a 2017. Aktivitu českého trhu nadále podporují domácí investoři, kteří stojí za naprostou většinou transakcí a poskytují trhu vysokou míru likvidity. Ve srovnání s jinými zeměmi je Česká republika unikátní v počtu privátních fondů investujících do nemovitostí.

Ústup inflace a postupný pokles sazeb vede k nižší atraktivitě nástrojů peněžního trhu a investoři čím dál tím více vyhledávají realitní fondy jako vhodný nástroj pro zhodnocení prostředků. Více likvidity a vyšší transakční aktivita vedou v konečném důsledku ke stabilizaci výnosových měř, v některých případech dokonce k jejich mírnému poklesu (růstu hodnoty aktiv). Jedním z takových sektorů byly retail parky, které v posledních letech zaznamenávají stále vyšší popularitu a dále jsou podporovány vývojem spotřebitelské poptávky a spotřebními návyky.

Pozitivní vývoj na českém trhu následují i klíčové evropské trhy. Německo, značně zasažené vývojem měnové politiky, po dvou letech kontrakce zaznamenává obrat v trendu. Nájemné se navrátilo k růstu a výnosové míry zůstávají stabilní nebo klesají, a to především v nejvíce zasaženém sektoru kancelářských nemovitostí. Zlepšení situace do jisté míry podpořila nepřehlednost kroků administrativy Donalda Trumpa mající za následek rotaci některých investorů z USA do Evropy. I proto se napříč Evropou navýšil podíl zahraničních investorů.

David Čubr
Investiční manažer

Klíčové finanční informace

Vybrané finanční ukazatele z auditované výroční zprávy

Společnost dosáhla v prvním neúplném roce svého fungování hospodářský výsledek +15 981 tis. Kč. Výnosy jsou tvořeny zejména poplatky za obhospodařování fondů (a jejich podfondů), jejichž je společnost statutárním orgánem. Jedná se o poplatek za správu (management fee) a výkonnostní poplatek (performance fee). Stěžejními nákladovou položkou je odměna za distribuci investičních akcií vydávaných k podfondům ZDR Public, podfond Real Estate a

ZDR Industrial, podfond Real Estate. Bilanční suma dosáhla ke konci sledovaného období činila 53 526 tis. Kč. V průběhu roku byl navýšen vlastní kapitál prostřednictvím příplatku mimo základní kapitál za účelem rezervy pro plnění kapitálového požadavku. Vlastní kapitál společnosti činí ke konci sledovaného roku 24 981 tis. Kč.

Rozvaha k 31. prosinci 2024

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	4. června 2024
3. Pohledávky za bankami	4	9 912	0
V tom:		9 912	0
a) splatné na požádání			
b) ostatní pohledávky		0	0
10. Dlouhodobý hmotný majetek	5	811	0
b) aktiva z práva k užívání (ROU)		811	0
11. Ostatní aktiva	6	42 537	0
V tom:		0	0
c) zúčtování se státním rozpočtem			
d) ostatní aktiva		42 537	0
13. Náklady a příjmy příštích období	7	266	0
Aktiva celkem		53 526	0

Pasiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	4. června 2024
4. Ostatní pasiva	8	24372	0
c) zúčtování se státním rozpočtem		47	0
d) ostatní pasiva		24325	
6. Rezervy	9	4 173	0
b) na daně		4 173	0
8. Základní kapitál – splacený	10	4 000	0
12. Kapitálové fondy	10	5 000	0
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích let		0	0
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	10	15 981	0
Vlastní kapitál		24 981	0
Pasiva celkem		53 526	0



Výkaz zisku a ztráty za období od 4. června 2024 do 31. prosince 2024

tis. Kč	Poznámka	Období od 4. června 2024 do 31. prosince 2024
2. Náklady na úroky a podobné náklady	12	-34
4. Výnosy z poplatků a provizí	13	42 537
5. Náklady na poplatky a provize	14	-9
b) ostatní finanční náklady		-9
7. Ostatní provozní výnosy	15	484
9. Správní náklady	16	-22 671
a) Náklady na zaměstnance		-1 416
aa) mzdy a platy		-1 056
ab) sociální a zdravotní pojištění		-360
b) Ostatní správní náklady		-21 255
11. Odpisy k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	5	-49
c) Odpisy práva k užívání (RoU)		-49
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním		20 258
23. Daň z příjmů	17	-4 277
24. Zisk za účetní období po zdanění		15 981



5.0

Zpráva auditora a účetní závěrka

Tato část obsahuje zprávu nezávislého auditora a auditovanou účetní závěrku společnosti ZDR Investments investiční společnost a.s. za období od 4. června do 31. prosince 2024. Společnost byla v tomto roce nově založena a získala licenci České národní banky k obhospodařování investičních fondů. Účetní závěrka, sestavená podle českých účetních předpisů, zahrnuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a přílohu s komentáři k účetním metodám a použitým standardům.

Nezávislý auditor ve své zprávě potvrdil, že účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace a hospodaření společnosti k rozvahovému dni. Zároveň upozorňuje na skutečnost, že se jedná o první, zkrácené účetní období nově vzniklé účetní jednotky.

Zpráva poskytuje přehled o způsobu řízení účetních a kontrolních procesů ve společnosti, včetně posouzení významných rizik a použití metod vyhovujících požadavkům na transparentnost a správnost účetního výkaznictví.

5.1

Údaje o společnosti

A. Základní údaje o společnosti

Název společnosti a údaj o zápisu do veřejného rejstříku
ZDR Investments investiční společnost a.s. (dále jen „Společnost“). Společnost je zapsaná dne 4. června 2024 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 28908.

IČO: 216 84 294
LEI: 315700SG680IMN96EH53
Sídlo: Jungmanova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1
Předmět podnikání: Obhospodařování investičních fondů v rozsahu povolení uděleném Českou národní bankou ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech.

Společnost není oprávněna provádět administraci. Společnost je oprávněna přesáhnout rozhodný limit.

B. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během rozhodného období

V rozhodném období k takovým změnám nedošlo.

C. Údaje o fondech, které byly v rozhodném období obhospodařovány Společností

- V rozhodném období Společnost obhospodařovala fondy:
- ZDR Investments Industrial SICAV a.s., IČ: 17269709 a podfond ZDR Industrial, podfond Real Estate IČ: 75163390
 - ZDR Investments Public SICAV a.s. IČ: 08631000 a podfond ZDR Public, Real Estate IČ: 75161621
 - ZDR Investments SICAV a.s. IČ: 06421091 a podfond ZDR, podfond Real Estate IČ: 75160510

(dále jen „Fond“ nebo „Fondy“),

D. Údaje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti společnosti spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na jeho hospodářský výsledek v rozhodném období

Společnost v rozhodném období obhospodařovala shora uvedené Fondy. Hlavním faktorem ovlivňujícím hospodářský výsledek byla výše management fee za obhospodařování Fondů a výkonnostní odměna.

E. Údaje o členech orgánů společnosti a portfolio manažerech, včetně stručného popisu jejich zkušeností a kvalifikace, a dále údaj o období, po které tuto funkci nebo činnosti vykonávají nebo vykonávali

Údaje o členech představenstva Společnosti
Roman Latuske
Vystudoval obor bankovníctví ve Wiesbadenu. Následně pracoval v oddělení financování komerčních nemovitostí u DePfa-Bank a HYPO-BANK. Poté dvacet let působil ve vrcholných manažerských funkcích v mediálních domech Mafra a Economia. Ve Společnosti zastává pozici investičního ředitele zodpovědného za správu majetku a řízení finančních aktiv.

Ing. Ondřej Sychrovský
Absolvoval fakultu mezinárodních vztahů na Vysoké škole ekonomické v Praze, obor mezinárodní obchod politika a diplomacie. Po studiích nastoupil do oddělení finančního kontroingu mediální skupiny MAFRA, kde se v rámci vydavatelství METRO vypracoval na pozici managing directora. Z pozice člena představenstva Radia Impuls byl odpovědný za finanční management. Následně se podílel na fúzích a akvizicích skupiny MAFRA a byl členem představenstva skupiny Ticketportal. Ve Společnosti zastává pozici provozního ředitele.

Údaje o členech dozorčí rady Společnosti
Mgr. Radek Hladký
Vystudoval právnickou fakultu Univerzity Palackého v Olomouci. Je zakládajícím partnerem advokátní kanceláře NIRRIS (dříve Z/C/H Legal), která od roku 2005 poskytl převážně nádnárodním klientům poradenství při nemovitostních transakcích v objemu přesahujícím 100 mld. Kč.

Údaje o portfolio manažerech Společnosti
Funkci portfolio manažera vykonává představenstvo Společnosti.

F. Povinně zveřejňované informace související s udržitelností

Podkladové investice tohoto finančního produktu zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

G. Údaje o osobách, na kterých měla společnost kvalifikovanou účast, byť jen po část rozhodného období, s uvedením jejich identifikačních údajů, výše a typu kvalifikované účasti a hospodářského výsledku těchto osob, spolu s uvedením doby, po kterou Společnost měla kvalifikovanou účast na těchto osobách

Společnost neměla v rozhodném období kvalifikovanou účast na žádných osobách.

H. Údaje o osobách, které jednaly se společností ve shodě, s uvedením jejich identifikačních údajů

Se Společností nejednaly v rozhodném období ve shodě žádné osoby.

I. Údaje o soudních a rozhodčích sporech, jejichž účastníkem v rozhodném období byla nebo je společnost na svůj účet nebo na účet jí obhospodařovaného fondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Společnosti nebo fondu, jehož se spor týká

Společnost není ani nebyla účastníkem soudních sporů s hodnotou předmětu sporu převyšující 5% hodnoty majetku Společnosti nebo Fondu.

J. Údaje o osobách, které byly v rozhodném období společností pověřeny výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování s uvedením jejich identifikačních údajů a jednotlivé činnosti, kterou byly pověřeny

Společnost v rozhodném období žádnou osobu nepověřila.
Smlouva o pověření výkonem některých činností souvisejících s obhodařováním byla uzavřena dne 1.8. 2024 mezi ZDR IS a Conseq Funds investiční společnost, a.s.

- Pověření:**
- Výkon compliance
 - Komunikace s ČNB a plnění informačních a oznamovacích povinností
 - Kouminikace s depozitářem
 - Nastavení metodických postupů a výkon činnosti AML
 - Vedení účetnictví
 - Nastevení interních procesů ve vztahu k ochraně osobních údajů
 - Podpora řízení investičního procesu

5.2

Údaje a skutečnosti

Podle § 21 zákona č. 563/1991 sb., o účetnictví

A. Vybrané údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty společnosti

Aktiva
Společnost vykázala v rozvaze k 31. prosinci 2024 aktiva v celkové výši 53 526 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami za bankami ve výši 9 912 tis. Kč, hmotným majetkem ve formě nájmu kanceláře ve výši 811 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 42 537 tis. Kč a náklady a příjmy příštích období ve výši 266 tis. Kč. Ostatní aktiva tvoří dohadné položky aktivní ve výši 42 537 tis. Kč.

Pasiva
Celková pasiva Společnosti k 31. prosinci 2024 ve výši 53 526 tis. Kč jsou tvořena zejména základním kapitálem ve výši 4 000 tis. Kč, kapitálovými fondy ve výši 5 000 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 24 371 tis. Kč a rezervou na daň z příjmu ve výši 4 173 tis. Kč. Dále je součástí pasiv zisk běžného účetního období za rok 2024 ve výši 15 981 tis. Kč. Ostatní pasiva tvoří především dohadné účty pasivní ve výši 20 925 tis. Kč, závazky z odměn výboru odborníků a povinných odvodů ve výši 458 tis. Kč, závazky z obchodních vztahů ve výši 354 tis. Kč, závazky z titulu nájemního vztahu ve výši 825 tis. Kč a závazek z titulu přijatých záloh na management fee od podfondu ve výši 1 808 tis. Kč.

B. Finanční a nefinanční informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti, které by byly podstatné pro naplnění účelu výroční zprávy.

C. Informace o předpokládaném vývoji činnosti společnost

Společnost se bude nadále věnovat obhospodařování Fondů.

D. Informace o rizicích vyplývajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

- Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních nástrojů, které jsou součástí majetku Společností obhospodařovaných Fondů uplatňuje Společnost následující metody:
- monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných právními předpisy a statutem Fondů,

- b. monitorování vývoje volatility výkonnosti Fondů vyjádřeného směrodatnou odchylkou z 36 měsíčních výkonností investičních akcií Fondů, vyjádřenou jako roční odchylka.

Vlastní rizika řídí Společnost v souladu s vnitřní předpisovou základnou. Jedná se zejména o rizika:

- a. tržní (úrokové, měnové, akciové)
b. úvěrové
c. likviditní
d. operační

E. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nevyvinula během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

F. Informace o nabytí vlastních akcií

Společnost nenabyla během rozhodného období vlastní akcie.

G. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Společnost nevyvinula během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

H. Informace o tom, zda účetní jednotka má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

V Praze dne 30. dubna 2025

ZDR Investments investiční společnost a.s.

Romanem Latuske
Člen představenstva

Ondřej Sychrovský
Člen představenstva

5.3

Zpráva o vztazích

Podle § 21 zákona č. 563/1991 sb., o účetnictví

Představenstvo společnosti ZDR Investments investiční společnost a.s. se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 216 84 294, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 28908 (dále jen „Společnost“), vypracovalo tuto zprávu o vztazích podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“).

A. Struktura vztahů mezi osobami ovládajícími a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou osobou

Společnost je ovládanou osobou ovládanou svými ovládajícími osobami panem Mg. Radkem Hladkým, bytem: Šlechtitelská 992, Klánovice, 190 14 Praha 9, dat. nar. 16. dubna 1976, který disponuje 50 % hlasovacích práv a panem Romanem Latuske, bytem: V Kopci 320, Chlomek, 252 06 Petrov, dat. nar. 24. září 1973, který disponuje 50 % hlasovacích práv.

Ke konci rozhodného období Společnost působila jako statutární orgán investičních fondů ZDR Investments SICAV a.s., ZDR Investments Industrial SICAV a.s. a ZDR Investments Public SICAV a.s., pro které (a případně jejich podfondy) vykonávala obhospodařování ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“).

B. Úloha ovládané osoby

Společnost je investiční společností podle § 7 ZISIF. Úlohou Společnosti je obhospodařovat investiční fondy, jak jsou tyto definovány v § 92 a násl. ZISIF.

C. Způsob a prostředky ovládání

Způsob a prostředky ovládání jsou v souladu se zákonem. Ovládající osoba je uskutečňuje výkonem akcionářských práv.

D. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu zjištěného podle poslední účetní závěrky.

V účetním období končícím dne 31. prosince 2024 nebyla učiněna na popud či ve prospěch Mgr. Radka Hladkého nebo Romana Latuske nebo jím ovládaných osob žádná právní ani faktická jednání týkající se majetku přesahující 10 % vlastního kapitálu.

E. Přehled vzájemných smluv mezi Společností a osobou ovládající nebo mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

V účetním období končícím dne 31. prosince 2024 byly platnými tyto smlouvy mezi Společností a osobou ovládající nebo mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou:

- Společnost uzavřela s Mgr. Radkem Hladkým smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál dne 11. prosince 2024
- Společnost uzavřela s Romanem Latuske smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál dne 11. prosince 2024
- Společnost uzavřela s ZDR Facility Management s.r.o. podnájemní smlouvu dne 4. června 2024
- Společnost uzavřela s ZDR Investments Industrial SICAV a.s. smlouvu o výkonu funkce dne 1. srpna 2024
- Společnost uzavřela s ZDR Investments Public SICAV a.s. smlouvu o výkonu funkce dne 1. srpna 2024
- Společnost uzavřela s ZDR Investments SICAV a.s smlouvu o výkonu funkce dne 1. září 2024

Shora uvedené smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv v roce 2024 nevznikla Společnosti žádná újma.

F. Posouzení, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání

Společnosti nevznikla v důsledku jednání a smluv uvedených shora této zprávy o vztazích žádná újma. Ceny použité v transakcích mezi spojenými osobami odpovídají cenám, které by byly sjednány mezi nezávislými subjekty za stejných či obdobných podmínek. U služeb, u nichž není možné zjistit obvyklé tržní podmínky, stanovily společnosti cenu transakce metodou relevantních nákladů a přiměřené ziskové přírážky.

G. Zhodnocení výhod a nevýhod ze vztahů mezi ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Začlenění Společnosti do podnikatelského uskupení, jehož struktura a vztahy jsou uvedeny výše v této zprávě o vztazích, nepřináší Společnosti žádné významné výhody ani nevýhody.

H. Prohlášení

Představenstvo Fondu prohlašuje, že v této zprávě o vztazích uvedlo všechny skutečnosti vyžadované § 82 Zákona o obchodních korporacích, které mu byly při dodržení péče řádného hospodáře známy. Pokud mu k některé záležitosti chyběly potřebné informace, uvedlo představenstvo Fondu ve zprávě tuto skutečnost spolu s vysvětlením.

V Praze dne 31. března 2025

Za představenstvo Společnosti:

Romanem Latuske
Člen představenstva

Ondřej Sychrovský
Člen představenstva

5.4

Účetní závěrka

Za období od 4. června 2024 do 31. prosince 2024

Rozvaha k 31. prosinci 2024

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	4. června 2024
3. Pohledávky za bankami	4	9 912	0
V tom:		9 912	0
a) splatné na požádání			
b) ostatní pohledávky		0	0
10. Dlouhodobý hmotný majetek	5	811	0
b) aktiva z práva k užívání (ROU)		811	0
11. Ostatní aktiva	6	42 537	0
V tom:		0	0
c) zúčtování se státním rozpočtem			
d) ostatní aktiva		42 537	0
13. Náklady a příjmy příštích období	7	266	0
Aktiva celkem		53 526	0

Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	4. června 2024
4. Ostatní pasiva	8	24372	0
c) zúčtování se státním rozpočtem		47	0
d) ostatní pasiva		24325	
6. Rezervy	9	4 173	0
b) na daně		4 173	0
8. Základní kapitál – splacený	10	4 000	0
12. Kapitálové fondy	10	5 000	0
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích let		0	0
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	10	15 981	0
Vlastní kapitál		24 981	0
Pasiva celkem		53 526	0

Podrozvahové položky

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	4. června 2024
7. Hodnoty převzaté k obhospodařování	11	10 758 039	0
Podrozvahová pasiva celkem		10 758 039	0

Výkaz zisku a ztráty za období od 4. června 2024 do 31. prosince 2024

tis. Kč	Poznámka	Období od 4. června 2024 do 31. prosince 2024
2. Náklady na úroky a podobné náklady	12	-34
4. Výnosy z poplatků a provizi	13	42 537
5. Náklady na poplatky a provize	14	-9
b) ostatní finanční náklady		-9
7. Ostatní provozní výnosy	15	484
9. Správní náklady	16	-22 671
a) Náklady na zaměstnance		-1 416
aa) mzdy a platy		-1 056
ab) sociální a zdravotní pojištění		-360
b) Ostatní správní náklady		-21 255
11. Odpisy k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	5	-49
c) Odpisy práva k užívání (RoU)		-49
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním		20 258
23. Daň z příjmů	17	-4 277
24. Zisk za účetní období po zdanění		15 981

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2024

tis. Kč	Poznámka	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 4. červnu 2024		0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	7	0	0	0	0	0
Vklad kapitálu do ZK		4 000	5 000	0	0	9 000
Čistý zisk za účetní období	7	0	0	0	15 981	15 981
Zůstatek k 31. prosinci 2024		4 000	5 000	0	15 981	24 981

1 Všeobecné informace

Vznik a charakteristika společnosti

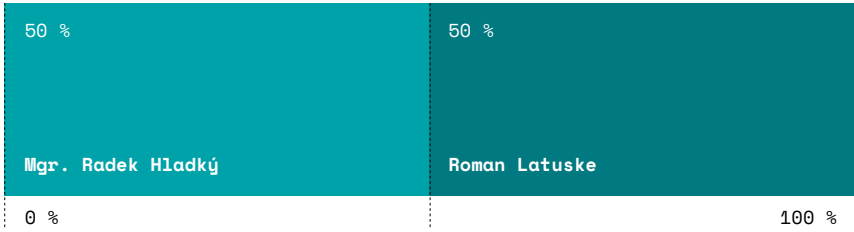
ZDR Investments investiční společnost a.s. (dále jen „Společnost“) vznikla dne 4. června 2024 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Praze pod Sp. zn. B 28908. Společnost obdržela licenci od České národní banky dne 10. května 2024.

Předmětem podnikání Společnosti je obhospodařování investičních fondů v rozsahu povolení uděleném Českou národní bankou ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb, o investičních společnostech a investičních fondech.

Společnost působí zejména v České republice.

Akcionáři společnosti

K 31. prosinci 2024 vlastnili akcie Společnosti následující akcionáři:



Orgány společnosti

K 31. prosinci 2024 mělo představenstvo Společnosti následující členy:

Jméno	Funkce	Vznik funkce
Roman Latuske	člen představenstva	4. června 2024
Ondřej Sychrovský	člen představenstva	4. června 2024

K 31. prosinci 2024 měla dozorčí rada Společnosti následující členy:

Jméno	Funkce	Vznik funkce
Mgr. Radek Hladký	člen dozorčí rady	4. června 2024

Fondy obhospodařované Společností

K 31. prosinci 2024 Společnost obhospodařuje ZDR Investments Industrial SICAV a.s. včetně jeho podfondu ZDR Industrial, podfond Real Estate, ZDR Investments Public SICAV a.s. včetně jeho podfondu ZDR Public, podfond Real Estate a ZDR Investments SICAV a.s. včetně jeho podfondu ZDR, podfond Real Estate (dále jen „Fondy“).

2 Účetní postupy

a. Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými pro investiční společnost v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen.

Tato účetní závěrka byla připravena v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách.

Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Společnost byla založena 4. června 2024, a proto má zkrácené účetní období od 4. června 2024 do 31. prosince 2024.

Účetní závěrka Společnosti byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

b. Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Společnosti, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v reálné hodnotě v okamžiku, kdy se Společnost stane smluvním partnerem operace. Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou v účetnictví zachyceny podle metody dne vypořádání. Deriváty jsou při prvotním zachycení vykazány v reálné hodnotě k datu uzavření obchodu.

Finanční aktivum nebo jeho část Společnost odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni vypořádání obchodního případu.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho částí, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

c. Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry (EIR) odvozené od reálné hodnoty při prvotním zaúčtování, která může zahrnovat i související poplatky (pro dluhové nástroje klasifikované jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě nebo finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření).

Výnosové úroky zahrnují zejména úroky z reverzních repo operací, ze směnek, z krátkodobých úlozek na peněžním trhu, časově rozlišené kupóny a naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem a jsou vykazány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z úroku a podobné výnosy“.

Nákladové úroky zahrnují zejména úroky z repo operací, z vydaných směnek a krátkodobých úvěrů z peněžního trhu a jsou vykazány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

d. Výnosové poplatky a provize

Poplatky a provize jsou vykazovány na akruálním principu k datu poskytnutí služby a jsou vykazány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z poplatků a provizi“.

e. Finanční nástroje

Od data vzniku Společnosti aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků a IFRS 7 v oblasti zveřejňování informací o finančních nástrojích a dále zohledňuje požadavky v IFRS 13, IFRS 16 a IAS 32.

Klasifikace finančních aktiv Společnosti je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu. Jednotlivé obchodní modely Společnosti mohou být:

- „Držet a inkasovat“ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (AC; z anglického „amortized cost“),
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI; z anglického „fair value through other comprehensive income“);

„Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty (FVTPL; z anglického fair value through profit or loss);

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

Strategie „Držet a inkasovat“ má za cíl držet finanční majetek za účelem inkasa smluvních peněžních toků. Příklady takového finančního majetku jsou úvěry, cenné papíry držené do splatnosti nebo pohledávky z obchodního styku. K porušení podmínek tohoto modelu nedochází v případě, že v průběhu držby finančního aktiva dojde k výraznému zhoršení úvěrového rizika protistrany a Společnost se v reakci rozhodne takové aktivum prodat.

Aktiva v modelu "Držet a inkasovat" jsou oceňována v naběhlé hodnotě. Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, v níž je majetek oceněn při prvotním zachycení, snížená o splátky jistiny, snížená nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snížena o ztráty ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát.

Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření stejně jako kurzové rozdíly a úrokové výnosy stanovené za použití efektivní úrokové míry.

Do této kategorie jsou zařazena finanční aktiva, která splňují SPPI test a jedná se o dluhové nástroje.

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

Strategie „Držet, inkasovat a prodat“ má za cíl inkaso smluvních peněžních toku z jistiny a úroků, a také prodej finančních aktiv; model představuje tzv. "smíšený" obchodní model. Tento model rozlišuje dva různé druhy účetního zacházení pro kapitálové nástroje a dluhové nástroje.

Dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeučtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňované rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykazány v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

Kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění. Při jejich odúčtování nedojde k přeučtování zisku/ztráty z přecenění vykázaného ve vlastním kapitálu do výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

Strategie "Řízení na bázi reálné hodnoty" se vztahuje na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty. Do

této kategorie jsou zařazena také finanční aktiva, které nesplňují SPPI test, finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření a jsou zde zařazeny rovněž všechny deriváty (typickými finančními aktivy jsou dluhové cenné papíry, kapitálové nástroje a podílové listy, deriváty, úvěry a pohledávky). Změny reálné hodnoty včetně kurzových rozdílů se v případě těchto aktiv vykazují ve výkazu zisku a ztráty. Finanční aktiva v tomto modelu nejsou předmětem výpočtu znehodnocení z očekávaných úvěrových ztrát. Obchodní model „Řízení na bázi reálné hodnoty“ nesplní podmínky pro zařazení finančních aktiv do kategorií finanční aktiva v naběhlé hodnotě a finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření a finanční aktiva řízená tímto modelem se musí přeceňovat na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. V důsledku toho jsou finanční nástroje klasifikovány na vyšší úrovni agregace, na úrovni portfolií. Pro posouzení obchodního modelu bere účetní jednotka do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k tomuto datu k dispozici. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména
- zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem obchodního
- jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního
- modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě portfolia finančních aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích období, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

Vyhodnocení, zda smluvní peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období, a může se také jednat o další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marži.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Společnost hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení Společnost vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků
- pákový efekt
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Prvotní zaúčtování

O finančních aktivech oceňovaných v naběhlé hodnotě Společnost účtuje ke dni realizace obchodu při prvotním zaúčtování. Od tohoto dne se účtuje ve výkazu zisku a ztráty o všech nákladech a výnosech plynoucích ze změn naběhlých hodnot těchto aktiv. Při prvotním

zaúčtování jsou finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou upravenou o transakční náklady.

Oceňování

- Následně po prvotním zaúčtování se finanční nástroje oceňované v naběhlé hodnotě budou oceňovat naběhlou hodnotou (AC), za použití efektivní úrokové míry a testovat na snížení hodnoty („impairment“). Do nákladů a výnosů Společnost účtuje o:
- úrokových výnosech (vypočtených za pomoci efektivní úrokové míry)
- tvorbě/rozpouštění opravné položky na očekávané úvěrové ztráty (ECL)
- ziscích a ztrátách z kurzových rozdílů

Očekávané úvěrové ztráty – snížení hodnoty finančních aktiv (impairment)

Finanční aktiva, s výjimkou finančních aktiv/závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty, jsou posuzovány z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku prvotního vykázaní. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázaní příslušného finančního nástroje.

Společnost hodnotí úvěrové riziko zejména u dluhových nástrojů (cenné papíry, úvěry apod.) na základě ratingů (externích nebo interních). Pokud Společnost nemá k dispozici rating nástroje/protistrany postupuje individuálně (např. výše očekávaných celoživotních úvěrových ztrát bude stanovena na základě diskontovaných očekávaných peněžních roků se zohledněním očekávaného zpeněžení zástav apod.).

Společnost používá model očekávané úvěrové ztráty u finančních aktiv oceňova-ných naběhlou hodnotou, formou opravné položky (impairment), která snižuje hodnotu ak-tiva a je zaúčtována jako náklad, který je vykázn ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ (případně snížení opravné položky se promítne do zvýšení hodnoty aktiva a zvýšení zisku).

Společnost používá 12-ti měsíční očekávanou úvěrovou ztrátu pro vyčíslení opravné položky, pokud nedojde od data pořízení finančního nástroje k datu vykázaní opravné položky k významnému zvýšení kreditního rizika (Stupeň 1). Při zvýšeném kreditním riziku (Stupeň 2) a znehodnocených aktivech (Stupeň 3) Společnost počítá k datu účetní závěrky, resp. k datu ocenění očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání.

Pro přesun ze Stupně 1 do Stupně 2 posuzuje Společnost změnu v úvěrovém hodno-cení protistrany/aktiva. Důvodem pro přesun do Stupně 2 může být skutečnost, že:

- Aktivum je více než 30 dní po splatnosti (vyvratitelná podmínka), nebo
- Dojde k „významnému zvýšení kreditního rizika“ – společnost definovala významné zvýšení kreditního rizika jako snížení ratingu o minimálně jeden celý stupeň neboli tři notche nebo
- Další veřejně dostupné informace indikují výrazné zvýšení kreditního rizika oproti datu pořízení aktiva

K přesunu aktiva do Stupně 3 dochází, pokud je aktivum znehodnoceno. Významnými indi-kátory znehodnocení jsou zejména následující situace:

- Aktivum je více než 90 dní po splatnosti (vyvratitelná podmínka), nebo
- Aktivum má externí/interní rating indikující znehodnocení (default)
- Existují další dostupné informace, že dlužník nebude schopen splácet

Podle zařazení finančních aktiv do jednotlivých stupňů je použit rozdílný způsob výpočtu úroků. Při výpočtu úrokového výnosu je efektivní úroková míra aplikována na hrubou účetní hodnotu aktiva (pokud aktivum není úvěrově znehodnocené), resp. naběhlou hodnotu akti-va (v případě znehodnoceného aktiva.

Pro pohledávky z obchodního styku Společnost uplatňuje zjednodušený přístup pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát pomocí matice opravných položek na základě histo-rických zkušeností Společnosti v oblasti úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadova-ných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, pokud je relevantní.

Kompenzace

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Společnost právně vymahatelný nárok vykázané částky kompenzovat a má v úmyslu vypo-řádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum

a zároveň ve stejný okamžik vypořádat příslušný závazek. Některá finanční aktiva a závazky mohou být na základě právně vymahatelných smluvních ujednání kompenzována, ale ve vý-kazech ke kompenzaci nedochází a nejsou vykázána v čisté výši.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Společnosti považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zá-roveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

ii. Emitované cenné papíry

Cenné papíry emitované Společností (zakladatelské akcie) splňují základní podmínku dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj a Společnost vykazuje v souladu s IAS 32 (na základě posouzení dodatečných podmínek uvedenými v § 16A-16B, resp. 16C-16D) emitované ná-stroje jako kapitálový nástroj.

iii. Pohledávky

Pohledávky se vykazují v naběhlé hodnotě snížené o opravnou položku (impairment). Nedo-bytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

vi. Finanční závazky

Společnost klasifikuje své finanční závazky jako oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) do zisku nebo ztráty, pokud jsou podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v pod-níkové kombinaci, nebo jsou určeny k obchodování a nebo jsou označeny jako nástroje oce-ňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázaní součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Společností a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje)

Finanční závazky je možné při prvotním vykázaní označit jako finanční závazky v reálné hod-notě do zisku nebo ztráty (FVTPL) pokud:

- takové označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou,
- které jsou řízeny a jejichž výkonost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Společnosti v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této skupině závazků jsou interně vykazovány, nebo
- jsou součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční závazky, které nejsou oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

Všechny finanční závazky (dluhové) jsou u Společnosti prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázaní jsou závazky vykazovány v naběhlé hodnotě.

Vzhledem k povaze činnosti Společnosti a druhům finančních nástrojů, které drží, se všechna finanční aktiva a pasiva oceňují naběhlou hodnotou (AC) vykázanou do zisku a ztráty v rámci obchodního modelu „Držet a inkasovat“.

f. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný provozní majetek je nejprve oceňován pořizovací cenou, zahrnující ve-dlejší pořizovací náklady a je odepisován/amortizován dle odpisových plánů Společnosti po dobu jeho předpokládané životnosti. Způsob sestavení odpisových plánů a použité odpisové metody jsou uvedeny v následující tabulce:

Odpisová skupina	Límit v Kč	Účetní odpisy, doba
1	přes 80 000	rovnoměrně, 3 roky
2	přes 80 000	rovnoměrně, 5 let
3	přes 80 000	rovnoměrně, 10 let
4	přes 80 000	rovnoměrně, 30 let
5	přes 80 000	rovnoměrně, 50 let

g. Nájem dlouhodobého majetku (leasing z pohledu nájemce)

Společnost posuzuje, zda má smlouva charakter leasingu nebo leasing obsahuje, na počát-ku smlouvy. Aktiva držená Společností v rámci leasingu, u kterých dochází k převodu všech podstatných rizik a odměn spojených s vlastnictvím aktiva, jsou klasifikována jako finanční leasing.

Z pohledu nájemce dochází k aktivování dlouhodobého hmotného majetku (Akti-va -RoU-Right- of-use– Právo k užívání), který je předmětem nájemní (leasingové) smlouvy a zachycení závazku.

Aktivum, které je předmětem leasingu, je stanoveno na základě částky prvotního ocenění závazku z leasingu a leasingových plateb zaplacených před dnem zahájení leasingu, snížené o leasingové pobídky, a odepisováno do nákladů po dobu trvání leasingu, nebo po dobu použitelnosti aktiva z práva k užívání, podle toho, která je kratší.

Závazek, který je předmětem leasingu je stanoven jako současná hodnota neuhra-zených leasingových plateb (diskontní sazba stanovena buď jako Property yield u pronájmu nemovitostí, nebo jako úroková sazba spotřebního úvěru pro nájem movité věci) a amortizo-ván. Společnost přeceňuje závazek z leasingu (a provádí odpovídající úpravy souvisejícího aktiva z práv k užívání), pokud:

- se změnila doba trvání leasingu nebo došlo k důležité události nebo změně okolností, v důsledku čehož došlo ke změně v posouzení uplatnění opce
- se změnily leasingové platby z důvodu změny indexu nebo sazby, nebo změny pohyblivých úrokových měr nebo změny očekávaných plateb v rámci záruk zbytkové hodnoty
- je smlouva o leasingu modifikována a modifikace leasingu není zaúčtována jako samostatný leasing

Případná kauce na nájem je k datu prvotního vykázaní oceněna reálnou hodnotou a o rozdíl mezi nominální a reálnou hodnotou je upraveno Aktivum (RoU) a kauce je oceněna naběh-lou hodnotou po dobu trvání. Pokud je rozdíl mezi reálnou a nominální hodnotou nevýznam-ný, kauce je vykázána v nominální hodnotě a od amortizace je abstrahováno.

V případě subleasingu je Aktivum (RoU-Právo k užívání) poniženo o vykázanou Po-hledávku z leasingu za podnájemcem.

Aktiva z Práva k užívání jsou vykazována ve výkazu Rozvaha na samostatném řádku v rámci kategorií, do kterých by bylo zařazené aktivum držené v rámci leasingu, pokud by bylo v přímém vlastnictví Společnosti.

Uskutečněné minimální leasingové platby v rámci finančního leasingu se rozdělují mezi:

- finanční náklady vykázané v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ ve výkazu zisku a ztráty
- snížení příslušného závazku

h. Daň z příjmů a odložená daň

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze ode-číst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účet-ním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snižena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Ostatní aktiva

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové meto-

dy. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Společnost očekává její realizaci.

i. Daň z přidané hodnoty

Společnost není plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen DPH). Veškerá DPH na vstupu se stává součástí vynaložených nákladů. Společnost je identifikovanou osobou z důvodu přijetí služeb od zahraničních osob s místem plnění v tuzemsku.

j. Spřízněné strany

Spřízněné strany Společnosti jsou v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran defino-vány následovně:

- strana ovládá účetní jednotku;
- strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod třetí bod.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněný-mi stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 18.

k. Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam věcně a časově patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou za-chyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Společnosti.

l. Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Společnost v období od 4. června 2024 do 31. prosince 2024 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

m. Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a interpretací, které dosud nenabýly účinnosti

Společnost zvážila využití nových standardů a interpretací, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Nové standardy a interpretace při sestavo-vání těchto výkazů nebyly použity.

Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11.díl)

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

Tyto úpravy vydané radou IASB v červenci 2024 zahrnují vyjasnění, zjednodušení, opravy a změny v následujících oblastech:

- zajišťovací účetnictví u prvouživatele (IFRS 1),
- zisk nebo ztráta z odúčtování (IFRS 7),
- zveřejnění odloženého rozdílu mezi reálnou hodnotou a transakční cenou (IFRS 7),
- zveřejňování informací o úvěrovém riziku (IFRS 7),
- odúčtování závazků z leasingu nájemcem (IFRS 9),
- transakční cena (IFRS 9),
- určení "faktického zmocněnce" (IFRS 10),
- metoda oceňování pořizovacími náklady (IAS 7).

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které již byly přijaty Evrop-skou unií:

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2025 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitel-nost

Novelizace upřesňuje, za jakých podmínek je možné brát měnu jako směnitelnou (je možné směnit danou měnu za jinou prostřednictvím tržních či směnných mechanismů, které vytvářejí vymahatelná práva a povinnosti bez zbytečného odkladu k datu ocenění a za určitým účelem) a za jakých podmínek není měna směnitelná (je možné získat pouze nevýznamné množství jiné měny). Novelizace současně upřesňuje, jaké musí účetní jednotka zveřejnit informace, pokud není měna směnitelná, aby uživatelé účetní závěrky mohli pochopit, jak měna, která není směnitelná za jinou měnu může ovlivnit finanční výkonnost, finanční situaci a peněžní toky fondu. Novelizace obsahuje i v novém dodatku aplikační pokyny ohledně směnitelnosti a nový ilustrativní příklad.

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií:
(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování – Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů
Novelizace IFRS 9 objasňuje datum prvního zaúčtování nebo odúčtování finančních aktiv a finančních závazků a umožňuje účetní jednotce považovat finanční závazek (nebo jeho část), který bude vypořádán pomocí elektronického platebního systému, za odúčtovaný před datem vypořádání, pokud jsou splněna stanovená kritéria. Novelizace dále poskytuje pokyny pro hodnocení charakteristik smluvních peněžních toků finančních aktiv, které obsahují environmentální, sociální či správné (ESG) prvky nebo jiné podobné podmíněné prvky. Novelizace dále objasňuje zacházení s bezregresními aktivy a smluvně vázanými nástroji.

Novelizace IFRS 7 řeší zveřejňování

- informací o investicích do kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI),
- smluvních podmínek, které mohou změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků

ii. IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce
IFRS 18 zavádí nové požadavky na:

- uvádění specifikovaných kategorií a definovaných mezisoučtů ve výkazu zisku a ztráty*,
- zveřejňování informací o měřítcích výkonnosti definovaných vedením (management-defined performance measures, aj.) v příloze k účetní závěrce,
- zlepšení sdružování a oddělování informací na základě identifikovaných „rolí“

* Standard IFRS 18 vyžaduje, aby účetní jednotka klasifikovala všechny výnosy a náklady ve svém výkazu zisků a ztráty do jedné z pěti kategorií: provozní, investiční, z financování, daň z příjmů a ukončované činnosti. Tyto požadavky jsou doplněny požadavky na prezentaci mezisoučtů a součtů do kategorie „provozní zisk nebo ztráta“, „zisk nebo ztráta před financováním a daní z příjmů“ a „zisk nebo ztráta“.

iii. IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování
IFRS 19 umožňuje dceřiným společnostem bez veřejné odpovědnosti používat snížené požadavky na zveřejňování informací, pokud jejich mateřská společnost (ultimátní či přímá nebo nepřímá) sestavuje veřejně dostupnou konsolidovanou účetní závěrku v souladu s účetními standardy IFRS. Tyto dceřiné společnosti musí i nadále uplatňovat požadavky na prvotní zachycení, oceňování a vykazování v jiných účetních standardech IFRS. Pokud není stanoveno jinak, tyto účetní jednotky, které se rozhodnou implementovat standard IFRS 19, nebudou muset uplatňovat požadavky na zveřejnění v jiných účetních standardech IFRS.

iv. Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem
(Datum účinnosti odloženo na neurčito, nicméně dřívější aplikace je možná).
Novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázaní zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:

- zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto

- zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).

Společnost neočekává, že by přijetí výše uvedených standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na účetní závěrku Společnosti v budoucích účetních obdobích.

n. Informace o celkové výši závazků, podmíněných závazků a poskytnutých věcných zajištění, které nejsou vykázány v rozvaze
Společnosti nevznikly mimo rozvahové závazky, podmíněné závazky ani neposkytla věcná zajištění.

o. Následné události
Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem, a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.
V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3 Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.
Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.
Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

1. Posouzení obchodních modelů a vyhodnocení SPPI testu
Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu (viz bod 2 písm. e) Finanční nástroje), který definuje způsob, jakým Společnost řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Společnost určuje obchodní model na úrovni, která odráží, jak jsou portfolia finančních aktiv řízena za účelem dosažení stanovených cílů, zejména na základě strategie Společnosti, finančních nástrojů v portfoliu, hodnocení výkonnosti, sledování rizik a hodnocení/odměňování správců portfolia. Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Společnost hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků.

Společnost sleduje finanční aktiva, která jsou odúčtována před datem splatnosti, aby porozuměla důvodu jejich prodeje a zda jsou tyto důvody konsistentní s cílem, pro něž je aktivum drženo. Sledování je součástí průběžného hodnocení Společnosti, zda je obchodní model, v jehož rámci jsou zbývající aktiva držena, nadále vhodný, a pokud ne, zda došlo ke změně obchodního modelu, a tedy i potenciální změně klasifikace těchto aktiv. Žádné takové změny nebyly během vykazovaného období třeba.

2. Reálná hodnota finančních nástrojů
Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 20.

3. Očekávané úvěrové ztráty (ECL)
Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na stanovení očekávaných úvěrových ztrát, jsou popsány v bodu 22

4 Pohledávky za bankami

tis. Kč	31. prosince 2024	4. června 2024
Běžné účty u bank	9 912	0
Termínovaný vklad	0	0
Celkem	9 912	0

5 Aktiva z práva k užívání (leasing)

Společnost aplikuje v souvislost s povinným vykazováním finančních nástrojů dle IFRS 16 také účetní standard IFRS 16 Leasing. V důsledku aplikace tohoto standardu došlo k vykázání aktiva (RoU-Rigut-of-use – Právo k užívání), které bude Společnost odepisovat v souladu s příslušnými účetními metodami a závazku z leasingu.

tis. Kč	Budovy	Celkem
Pořizovací cena		
K 4. června 2024	0	0
Převod do užívání	860	860
K 31. prosinci 2024	860	860
Oprávký		
K 4. června 2024	0	0
Odpisy	-49	-49
K 31. prosinci 2024	-49	-49
Účetní hodnota		
K 4. června 2024	860	860
K 31. prosinci 2024	811	811
Celkem	9 912	0

Analýza splatnosti závazků z leasingu

tis. Kč	Budoucí mín. leasingové splátky k 31.12.2024	Úroky k 31.12.2024	Současná hodnota mín. leasing. splátek k 31. 12. 2024
Splatné do jednoho roku	120	8	112
Splatné ve 2. až 5. roce	480	100	380
Splatné po více než 5 letech	560	227	333
Celkem	1 160	335	825

Společnost není vystavena významnému riziku likvidity s ohledem na závazky z leasingu ani měnovému riziku, neboť všechny leasingy jsou denominovány v Kč.w

Částky vykázané v hospodářském výsledku

tis. Kč	2024
Náklady na odpisy aktiva z práva k užívání	-49
Úrokové náklady na závazky z leasingu	-34
Celkem	-83

6 Ostatní aktiva

tis. Kč	31. prosince 2024	4. června 2024
Zúčtování se státním rozpočtem	0	0
Dohadné účty aktivní	42 537	0
Odběratelé	0	0
Celkem	42 537	0

Dohadné účty aktivní představují výkonnostní odměnu ve výši 18 426 tis. Kč (k 4. června 2024: 0 tis. Kč), poplatky za obhospodařování Fondů ve výši 24 111 tis. Kč (k 4. června 2024: 0 tis. Kč).

7 Náklady a příjmy přístích období

tis. Kč	31. prosince 2024	4. června 2024
Příjmy příštích období	266	0
Celkem	266	0

8 Ostatní pasiva

tis. Kč	31. prosince 2024	4. června 2024
Závazky z obchodních vztahů	2 162	0
Zaměstnanci – mzdy	256	0
Zúčtování se státním rozpočtem	203	0
Závazky z leasingu*	825	0
Dohadné účty pasivní	20 926	0
Celkem	24 372	0

*Analýza splatnosti závazků z leasingu je uvedena u bodu 8 Aktiva z Práva k užívání (leasing)

9 Rezervy

tis. Kč	31. prosince 2024	4. června 2024
Rezerva na daň z příjmu k 31.12.2024	4 173	0

K 31. 12. 2024 byla zúčtována rezerva na daň z příjmu ve výši 4 277 tis. Kč. Tato byla započtena se zaplacenú zálohou na daň z příjmu ve výši 104 tis. Kč.

10 Vlastní kapitál

Základní kapitál

tis. Kč	31. prosince 2024	4. června 2024
Základní kapitál splacený	4 000	0

Rozdělení zisku/uhrazení ztráty

Společnost za období od 4. června do 31. prosince 2024 vykázala kladný výsledek hospodaření ve výši 15 981 tis. Kč. Zisk ve výši 15 981 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozdělených zisků z předchozích období.

Příplatek mimo základní kapitál

tis. Kč	31. prosince 2024	4. června 2024
Příplatek mimo ZK	5 000	0

V období od 4. června do 31. prosince 2024 byl na účet Společnosti uhrazen příplatek mimo základní kapitál ve výši 5 000 tis. Kč.

11 Podrozvahová pasiva

Společnost prostřednictvím Fondů převzala k obhospodařování majetek Fondů v celkové výši 9 716 619 tis. Kč (k 4. červnu 2024: 0 tis. Kč).

tis. Kč	31. prosince 2024	4. června 2024
ZDR Investments Industrial SICAV a.s. podfond ZDR Industrial, Real Estate	380 947	0
ZDR Investments Public SICAV a.s. podfond ZDR Public, Real Estate	2701 701	0
ZDR Investments SICAV a.s. podfond ZDR, podfond Real Estate	7 675 391	0
Celkem	10 758 039	0

12 Náklady na úroky a podobné náklady

Společnost prostřednictvím Fondů převzala k obhospodařování majetek Fondů v celkové výši 9 716 619 tis. Kč (k 4. červnu 2024: 0 tis. Kč).

tis. Kč	za období od 4. června 2024 do 31. prosince 2024
Náklady na úroky ze zápůjčky	0
Náklady na úroky ze závazku z leasingu	34
Celkem	34

13 Výnosy z poplatků a provizí

tis. Kč	za období od 4. června 2024 do 31. prosince 2024
Obhospodařování	24 111
Výkonnostní odměna	18 426
Celkem	42 537

Výnosy z poplatků a provizí byly realizovány v České republice.

14 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	za období od 4. června 2024 do 31. prosince 2024
Bankovní poplatky	7
Provize udržovací	0
Provize ostatní	0
Poplatek správa CP	2
Celkem	9

15 Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	za období od 4. června 2024 do 31. prosince 2024
Ostatní provozní výnosy	484
Celkem	484

16Správní náklady

tis. Kč	za období od 4. června 2024 do 31. prosince 2024
Náklady na audit	96
Poradenství právní, účetní, daňové a ostatní	348
Zřizovací náklady	146
Daně a ostatní poplatky	52
Náklady na zaměstnance	1 416
Ostatní služby	455
Obhospodařování	20 158
Celkem	22 671

V ostatních správních nákladech se nachází zejména náklady na provoz kancelářských prostor, spotřeba drobného nehmotného majetku, náklady na ocenění, ESG služby.

Náklady na zaměstnance lze analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	2024
Mzdy, osobní náklady a odměny zaměstnanců	1 056
Sociální náklady a zdravotní pojištění	360
Celkem	1 416

Statistika zaměstnanců:

tis. Kč	2024
Průměrný počet zaměstnanců	0
Počet členů představenstva	2
Počet členů dozorčí rady	1
Celkem	0

Členům představenstva Společnosti byly ve sledovaném období vyplaceny odměny 0 tis. Kč (k 4.červnu 2024: 0 tis. Kč). Členům dozorčí rady Společnosti byly z titulu jejich funkce za rok 2024 poskytnuty odměny ve výši 0 tis. Kč (k 4. červnu 2024 činila jejich odměna 0 tis. Kč).

17Daň z příjmů

tis. Kč	31. prosince 2024
Výsledek hospodaření před zdaněním	20 258
Výnosy dle ČÚS (pronájem NP x leasing IFRS)	0
Daňově neuznatelné výdaje	178
Rozdíl mezi ÚO a DO	0
Rozdíl mezi DO a ÚO	0
Náklady dle ČÚS (pronájem NP x leasing IFRS)	69
Rozpuštění rezerv a OP(ECL) k pohl.dle IFRS	0
Výnosy dle IFRS (subleasing)	0
Paušál na PHM	0
Daňový základ	20 367
Daňová sazba	21%
Vypočtená daň	4 277
Odložená daň	0
Výsledek po zdanění	15 981

K 31. prosinci 2024 vykázala Společnost rezervu na daně ve výši 4 173 tis. Kč, která vznikla z daňové povinnosti ve výši 4 277 tis. Kč ponižené o zaplacené zálohy ve výši 104 tis. Kč. Společnosti v roce 2024 vznikly přechodné rozdíly mezi účetními náklady ve výši 178 tis. Kč

a daňovými náklady ve výši 69 tis. Kč. dle ČÚS v souvislosti s účtováním finančních aktiv a finančních závazků dle IFRS.

18Transakce se spřízněnými osobami

tis. Kč	31.prosinci 2024	4. června 2024
Dohadné účty aktivní	42 537	0
Pohledávky z přefakturace	266	0

tis. Kč	31.prosinci 2024	4. června 2024
Závazek z pronájmu kanceláři	825	0
Výdaje příštích období	0	0

tis. Kč	za období od 4. června 2024 do 31. prosince 2024
Výnosy	
Obhospodařování	24 111
Výkonnostní odměna	18 426
Ostatní provozní výnosy	484
Náklady	
Nájemné kancelář	49

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům.

19Klasifikace finančních aktiv a finančních závazku

Společnost klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- naběhlou hodnotou (AC)

Závazky

- naběhlou hodnotou (AC)

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních aktiv a finančních závazků:

tis. Kč	Aktiva ekvivalenční metodou	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
Pohledávky za bankami		9 912	0	9 912
Ostatní aktiva – provozní pohledávky		0	0	0
Ostatní pasiva – leasing dle IFRS		0	-825	-825
Celkem	9 087	9 912	-825	9 087

20 Reálná hodnota aktiv a závazků

Mezinárodní účetní standardy požadují i u aktiv a závazků, které nejsou primárně oceňovány reálnou hodnotou, jejich reálnou hodnotu zveřejnit. Pro její vyčíslení Fond postupoval dle níže popsanych pravidel.

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají také znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.), oceňovací modely třetích stran a interní modely Administrátora.

Ostatní aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

Veškerá aktiva a závazky Společnosti, jsou aktiva zařazená v rámci modelu Držet a inkasovat, oceňovaná naběhlou hodnotou, závazky oceňované naběhlou hodnotou a aktiva/závazky, které nesplňují definici finančních nástrojů a jsou vykazována v nominální/účetní hodnotě.

Následující tabulky uvádí reálnou hodnotu a analyzují je dle úrovně ocenění.

tis. Kč	Účetní	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2024						
Aktiva						
Pohledávky za bankami	9 912	9 912	0	9 912	0	9 912
Aktiva z práva k užívání	811	811	0	0	811	811
Ostatní aktiva	42 537	42 537	0	0	42 537	42 537
Náklady příštích období	266	266	0	0	266	266
Pasiva						
Ostatní pasiva	24 372	24 372	0	0	24 372	24 372
Rezervy	4 173	4 173	0	0	4 173	4 173

V průběhu období od 4.června 2024 do 31.prosince 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2, 3.

21 Finanční nástroje – tržní riziko

Společnost se v souladu se svým předmětem podnikání nezabývá aktivním obchodováním s finančními nástroji na vlastní účet a je vystavena tržním rizikům, které vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými a měnovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

Mezi hlavní sledovaná tržní rizika patří měnové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity, která jsou popsaná níže a jimž je Společnost vystavena z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit a dále pak přístupy k řízení těchto rizik.

a. Měnové riziko

Společnost je vystavena měnovému riziku vzhledem k vývoji kursů, které mají vliv na hodnotu aktiv. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny přímo ve výkazu zisku a ztráty.

V tabulce je uvedena měnová pozice Společnosti podle jednotlivých měn.

K 31. prosinci 2024					
tis. Kč	EUR	USD	GBP	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	0	9 912	9 9 12
Dlouhodobý hmotný majetek (RoU-Právo k užívání)	0	0	811	811	811
Ostatní aktiva	0	0	0	42 537	42 537
Náklady příštích období	0	0	0	266	266
Celkem aktiva	0	0	0	53 526	53 526
Ostatní pasiva	0	0	0	24 372	24 372
Rezervy	0	0	0	4 173	4 173
Vlastní kapitál	0	0	0	24 981	24 981
Celkem pasiva	0	0	0	53 526	53 526
Gap	0	0	0	0	0

b. Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Společnosti jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb. Úrokové marže mohou v důsledku takových změn výrazně růst i klesat především v případě vzniku neočekávaných pohybů.

Následující tabulka shrnuje expozici Společnosti vůči úrokovému riziku. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená, jsou zahrnuta ve skupině „Neúročeno“.

K 31. prosinci 2024						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	9 912	0	0	0	0	9 912
Dlouhodobý hmotný majetek (RoU-Právo k užívání)		0	0	811	811	811
Ostatní aktiva		0	0	0	42 537	42 537
Náklady příštích období	0	0	0	0	266	266
Celkem aktiva	9 912	0	0	811	42 803	53 526
Ostatní pasiva	47	0	0	0	24 325	24 372
Rezervy	0	4 173	0	0	0	4 173
Vlastní kapitál	0	0	0	0	24 981	24 981
Celkem pasiva	47	4 173	0	0	49 306	53 526
Gap	9 865	-4 173	0	811	-6 503	0

c. Riziko likvidity	Společnost řídí riziko likvidity aplikací těchto nástrojů: - limity; - evidencí významných krátkodobých provozních závazků se splatností do 30 dnů; - zátěžovým a zpětným testováním likvidity Společnosti v souladu s platnou legislativou; Následující tabulka člení aktiva a pasiva Společnosti podle příslušných pásem splatnosti na základě zbytkové doby splatnosti k datu účetní závěrky.
----------------------------	--

K 31. prosinci 2024						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	9 912	0	0	0	0	9 912
Dlouhodobý hmotný majetek (RoU-Právo k užívání)	0	0	0	0	811	811
Ostatní aktiva		0	0	0	42 537	42 537
Náklady příštích období	0	0	0	0	266	266
Celkem aktiva	9 912	0	0	811	42 803	53 526
Ostatní pasiva	47	0	0	0	24 325	24 372
Rezervy	0	4 173	0	0	0	4 173
Vlastní kapitál	0	0	0	0	24 981	24 981
Celkem pasiva	47	4 173	0	0	49 306	53 526
Gap	9 865	-4 173	0	811	-6 503	0

d. Citlivostní analýza	Nízká míra citlivosti Společnosti na negativní vlivy, které ovlivňují kapitálovou pozici Společnosti spolu se systémem řízení rizik, který Risk Management vyhodnotil jako dostatečný pro zdokumentování odolnosti Společnosti vůči změnám tržních a ekonomických podmínek, dovoluje Společnosti neprovádět v pravidelných intervalech citlivostní analýzu formou zátěžových testů. Citlivost společnosti na rozumně možné změny tržních rizik byla vyhodnocena jako nevýznamná.
-------------------------------	--

Společnost má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Společnost pověřila Risk Management stanovením a dohledem nad zásadami a metodami řízení rizik. Zásady metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odrážely změny tržních podmínek a aktivity Společnosti.

22 Finanční nástroje – operační, právní, úvěrové a ostatní rizika

Společnost má implementovány vnitřní předpisy a procesy týkající se řízení operačního rizika. Společnost má vytvořeny pohotovostní plány pro mimořádné situace. Společnost, je-li to možné, snižuje pravděpodobnost výskytu událostí operačního rizika resp. Jejich dopad na Společnost vhodnými nástroji závazkového práva.

a. Úvěrové riziko
Úvěrové riziko je riziko ztráty vyplývající ze selhání Protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy, přičemž podskupinou úvěrového rizika je vypořádací riziko. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména z repo operací a reverzních repo operací, rizika selhání Protistrany z obchodů a dalších operací, kde vzniká expozice vůči Pro-

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

K 31. prosinci 2024					
tis. Kč	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Úvěry a pohledávky za bankami	9 912	0	9 912	0	0
Ostatní aktiva - dohadné účty aktivní	42 537	0	42 537	0	0
Náklady příštích období	266	0	266	0	0

Očekávané úvěrové ztráty (ECL)
Pro vyčíslení rizika selhání protistrany a posouzení případného znehodnocení používá Společnost buď externích ratingů zavedených ratingových agentur (pokud jsou k dispozici), případně je stanoven interní rating společnosti pro neobchodované dluhové CP/protistrany, resp. dlužníky bez ratingu, přičemž zařazuje nástroje do 3 stupňů úvěrového znehodnocení. K datu pořízení je aktivum (pokud není znehodnocené) zařazené do prvního stupně. Pokud od data pořízení dojde k významnému zvýšení kreditního rizika, dochází k přesunu do druhého stupně, do třetího stupně je pak zařazeno aktivum znehodnocené.

Vyčíslení ECL
IFRS 9 požaduje pro dluhové finanční nástroje oceněné AC nebo FVOCI tvorbu opravných položek (dále též znehodnocení, nebo impairment) na základě výpočtu očekávaných úvěrových ztrát.

Výše impairmentu zohledňuje očekávané úvěrové ztráty z finančního aktiva (nezkreslenou a pravděpodobnostně váženou částku) se zohledněním časové hodnoty peněz a veškeré přiměřené a doložitelné informace dostupné k datu vykázání včetně zohlednění dostupných prospektivních informací. Při pořízení a pokud nedojde od pořízení do data vykázání k významnému zvýšení kreditního rizika, Společnost používá pro tyto finanční nástroje 12-ti měsíční ECL pro vyčíslení impairmentu.

V případě znehodnocených aktiv, případně při významném zvýšení kreditního rizika bude Společnost počítat k datu účetní závěrky, resp. k datu ocenění očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání. Společnost začleňuje informace o vyhlídkách do budoucna jednak při posuzování, zda se úvěrové riziko finančního nástroje od prvotního zaúčtování významně zvýšilo, tak při stanovení očekávaných úvěrových ztrát.

Klíčovými vstupy pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát (ECL) je časová struktura následujících proměnných/parametrů:

- pravděpodobnost selhání (Probability of default / PD);
- ztráta v selhání (Loss given by default / LGD);
- expozice v okamžiku selhání (Exposure at default / EAD).

V případě cenných papírů je pro PD a LGD použito statistických modelů na základě ratingu protistrany (historická data společnosti Moody's – Annual Default study), v případě zvýšení

tistraně (např. termínované vklady, dluhopisy, deriváty, pohledávky z běžného obchodního styku apod.)
Společnost řídí úvěrové riziko zejména omezením expozic vůči jednotlivým protistranám, uzavíráním některých transakcí pouze s povolenými protistranami, schvalováním protistran pro některé transakce, kontrolou limitů, apod. Veškerá aktiva Společnosti jsou vázána v rámci českého finančního sektoru a se spřízněným osobami, a proto vedení Společnosti nepokládá úvěrové riziko za významné.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů
Veškerá aktiva Společnosti k 31. 12. 2024 jsou aktivy tuzemskými.

kreditního rizika může být výše očekávané celoživotní ztráty stanovena i individuálně posouzením očekávaných peněžních toků.
U některých transakcí – typicky Termínované vklady, Maržové účty a Reverzní repo obchody, které jsou ve Společnosti téměř výlučně prováděny u tuzemských bank (s investičním ratingem), se splatností zpravidla do 1 roku, považuje Společnost riziko protistrany obvykle za minimální (v případě Reverzního repa je navíc expozice plně zajištěna CP). Při signifikantním zhoršení ratingu protistrany Společnost situaci posuzuje individuálně a případný impairment by vyčíslila dle výše uvedených pravidel.
Pro pohledávky z obchodního styku – typicky pohledávky provozní, pohledávky vůči nájemníkům, uplatňuje Společnost zjednodušený přístup pro výpočet očekávaných ztrát (viz IFRS 9, odst. 5.5.15) a uplatňuje tak pro výpočet ECL metodu celoživotních očekávaných ztrát pomocí matice opravných položek. Posouzení a zaúčtování probíhá na roční bázi. Hodnoty PD nejsou stanoveny na základě historických dat (pro danou historii analyzovaných dat neeviduje společnost zpravidla žádné pohledávky po splatnosti, na kterých by byla zaznamenána ztráta), ale expertním odhadem. Protože se jedná o krátkodobé pohledávky, časová hodnota peněz není ve výpočtu zohledněna.
Pro pohledávky z podnájemného (subleasing) došlo během běžného účetního období v technikách odhadu významných předpokladech k úpravě výše podnájemného (subleasingu) v souvislosti s pandemií COVID. Tyto úpravy vedly ke změně při stanovení opravných položek k pohledávkám z podnájemného, nicméně posouzení a zaúčtování opravných položek probíhá na roční bázi. Hodnoty PD jsou stanoveny na základě ratingu protistrany, a v případě, kdy společnost nemá k dispozici rating protistrany, volí z hlediska opatrnosti při výpočtu ECL odhad ratingu na úrovni CC. Z tohoto pohledu nedošlo dle posouzení rizika protistrany ke zhoršení kreditního hodnocení protistrany.

23 **Následné události**

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, kromě výše uvedených, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti

Datum sestavení
30. dubna 2025

Podpis statutárního zástupce



Romanem Latuske
Člen představenstva



Ondřej Sychrovský
Člen představenstva

